



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 (en adelante FIPJ-2015), derivado del contrato de servicios suscrito entre el Poder Judicial y el Banco de Costa Rica (BCR), correspondientes al primer trimestre 2024.

### **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. En el caso del 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 FIPJ-2015 y la cantidad de temas a tratar.

De seguido, se presenta un recuento de la cantidad de reuniones realizadas por los diferentes comités, en cada una de ellas se confecciona una minuta, 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. I Trimestre 2024.**

<b>Comité/mes/tema abordado</b>	<b>Enero</b>	<b>Febrero</b>	<b>Marzo</b>	<b>Totales</b>
Comité Téc. Sala Constitucional	0	0	0	<b>0</b>
Comité Técnico Quepos	1	2	3	<b>6</b>
Comité Técnico Cañas	0	0	0	<b>0</b>
Comité Técnico OIJ	1	0	0	<b>1</b>
Comité Director	1	1	1	<b>3</b>
Comité Vigilancia	1	1	1	<b>3</b>
<b>Totales</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>13</b>

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 el I trimestre 2024, se da seguimiento al Fiduciario, en cuanto a las observaciones, relacionadas con el documento Lineamiento de Organización de los Procesos de Contratación Pública del FIPJ-2015 – Etapa Preoperativa, que fue compartido por el Fiduciario mediante el oficio FIDOP-2023-07-1119.

**3. Informes contables y financieros.**

Durante el I trimestre 2024, la UAP colaboró en el monitoreo del presupuesto para los proyectos preoperativos, de manera que se logra validar una ejecución del 1.07% de los gastos presupuestados para los proyectos en esta fase.

**4. Riesgos y Planes de Mitigación**

La UAP ha identificado un proceso de análisis de la información de los proyectos del FIPJ-2015, basado en el formato establecido por la organización en su sistema de gestión de calidad. Así las cosas, los riesgos se categorizan según su probabilidad de impacto, de acuerdo con los criterios de impacto que se detallan:



Impacto	Definición
1	Contratiempos en la ejecución del proyecto, recuperables
2	Retrasos en la ejecución del proyecto no corregibles
3	Paralización temporal o definitiva del proyecto

Fuente: Informe UAP, enero 2024.

De este modo, se obtiene una métrica de probabilidad de impacto que categoriza los riesgos en bajos, medios y críticos, como se describe a continuación:

Impacto		1	2	3
Prob	3	Medio	Crítico	Crítico
	2	Bajo	Medio	Crítico
	1	Bajo	Bajo	Medio

Fuente: Informe UAP, enero 2024.

Este análisis se hará a cada uno de los proyectos que en estos momentos cuentan con orden de inicio.

### **5. 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 diciembre 2023 atendieron los asuntos del FIPJ-2015, para lo cual se continúan reuniendo mensualmente.

### **6. 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 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), anteproyecto.



- Orden de inicio para la construcción del inmueble en Cañas.

## **7. 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.

#### **7.1 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 m<sup>2</sup>, de ese total, 7.200 m<sup>2</sup> corresponderían a parqueos.

- I. **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 FIPJ-2015, emitido por corte Plena, en Sesión No. 23-15, celebrada el 8 de junio de 2015, ARTÍCULO XVI.
- II. **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.

#### **III. Aspectos finales**

En el primer trimestre del año 2024, en relación con el traslape en el catastro de la propiedad del Poder Judicial, se trasladó expediente técnico a la Procuraduría General de la República para que proceda con el trámite correspondiente ante el Registro Público, una vez que se actualice la medida de esa propiedad se dará por finalizada esta gestión.

Con respecto a los trabajos del Plan Remedial de Bomberos, la empresa EDICA continuó con la ejecución de esas obras, mismos que fueron revisados por el Consorcio. Una vez que EDICA notificó la finalización de las obras, la UAP coordinó la recepción provisional que se fijó el 29 de febrero pasado, a esta asistieron representantes del Poder Judicial, el Fiduciario, Consorcio, EDICA y la UAP, ese mismo día se firmó el acta correspondiente. En esa reunión se señalaron unos aspectos que EDICA debe



subsanan, entre las partes se acordó un plazo de dos semanas para que remitiese la evidencia que esos puntos habían sido atendidos.

El edificio se recibió el 20 de junio de 2023

Ambos trabajos, Plan Remedial de Bomberos y aspectos pendientes de subsanar por EDICA fueron terminados a satisfacción, por lo que en marzo se procedió a coordinar las firmas del acta de recepción definitiva del proyecto, la cual, al cierre de marzo 2024 aún no había sido firmada por las partes.

## **7.2 Obra: Construcción de un Complejo Policial, para el Organismo de Investigación Judicial**

### **I. 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 FIPJ-2015, 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 m<sup>2</sup> de construcción, compuestos por 35.940m<sup>2</sup> para parqueos y 26.258,85 m<sup>2</sup> 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 10.307,00m<sup>2</sup>, 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.

### **II. Estado:**

Se encuentra en levantamiento de requerimientos y estudio de necesidades, por parte del Departamento de Servicios Generales del Poder Judicial, por lo que la construcción como tal, aún no tiene orden de inicio.

## **7.3 Obra: Construcción de un Edificio para el Ministerio Público.**

### **I. 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 m<sup>2</sup>, distribuidos en 3,886.00 m<sup>2</sup> para parqueos y 15,353.00 m<sup>2</sup> para oficinas administrativas y operativas, entre otras.

## II. 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 4.701m<sup>2</sup>, 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, no hubo actividades relacionadas con este proyecto.

## 7.4 Obra: Compra de terreno para la Sala Constitucional.

Consiste en la compra de un terreno en la provincia de San José por parte del FIPJ-2015, para la futura construcción de un inmueble con un área total aproximada de 8.632 m<sup>2</sup>, compuestos por 2.132 m<sup>2</sup> para parqueos y 6.500 m<sup>2</sup> para oficina y otros.

- I. **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.

## II. Estado:

1. El 21 de diciembre la UAP realizó un recorrido por las propiedades de los alrededores, se hizo un levantamiento fotográfico del área de influencia del Estudio de Mercado, para analizar posibles propiedades en venta. Únicamente se identificaron dos inmuebles con rótulo "Se vende".
2. A las dos muestras de interés, Geothalía y Pierette Robles, la UAP les solicitó una serie de requerimientos que incluyó, entre otros: uso de suelos, plano de catastro visados, alineamiento vial y retiros, certificación restricción de alturas, disponibilidad de servicios públicos (agua, electricidad, telecomunicaciones), estudio legal de propiedades, documentación de propietarios y certificación de propiedades. El plazo para presentar estos documentos se fijó al 5 de febrero 2024.

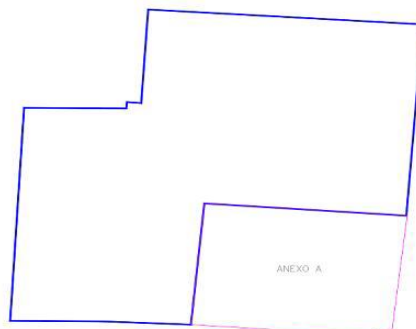


3. El 22 de enero 2024, la arquitecta Pierette Robles, propietaria del inmueble de la sociedad SEGO S.A., informó que estaban teniendo problemas con el plano de catastro debido a que tiene un error de dimensionamiento de aproximadamente 10 m<sup>2</sup>. Por lo cual el Catastro Nacional eliminó el catastro de esa propiedad; así las cosas, solicitó dos meses adicionales para tener a disposición el nuevo plano de catastro y posteriormente solicitar la documentación para la fase II de ese nuevo plano.
4. Ese mismo día, la señora Julieta Vargas Gillén, comunicó la previsión vial del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, que indicó que dicho alineamiento puede demorar en uno y tres meses en resolverse. Esa comunicación fue presentada al Fiduciario para validar la anuencia de extender el plazo.
5. El 12 de febrero 2024, en virtud de los plazos solicitados por la demora de las instituciones en otorgar la información requerida, se comunicó a las muestras de interés lo que se reproduce:

*“(...) Dada la solicitud de prórroga realizada por su persona previo al vencimiento del plazo otorgado, y tras un análisis detallado, **se ha decidido conceder una ampliación del plazo hasta el día 05 de marzo de 2024.** Esta decisión se basa en la importancia de contar con toda la información necesaria para evaluar adecuadamente las propiedades ofrecidas.” (el resaltado y subrayado no es del original)*

6. Con fecha del 12 de febrero de 2024, la UAP remitió al Fiduciario ejercicio de huella preliminar que conformaría el mosaico de propiedades sin traslape, para que el Fideicomitente valide su regularidad, a la fecha de corte de este informe, aún no se dispone de la respuesta.
7. Durante los meses de enero y febrero, los propietarios de los inmuebles de interés se han enfocado en adquirir la documentación solicitada en el punto N°36.
8. En relación con la situación presentada en los planos de catastro del grupo de Propiedades de Pierette Robles, la UAP remitió al Fiduciario un ejercicio de huella preliminar que conformaría el mosaico de propiedades sin traslape, para que el Fideicomitente valide la regularidad de las mismas:

*“[...] se estima que el área final del mosaico de catastros generaría un área de 1921.89 m<sup>2</sup>, aunque la suma oficial de los 4 catastros es de 2033.39 m<sup>2</sup>. De esta manera se estaría generando una huella como la indicada enseguida en color azul, omitiendo los traslapes de las propiedades, y respetando los linderos del catastro que actualmente es propiedad del Poder Judicial (Anexo A), marcado en color magenta.”*



Fuente: Informe UAP, febrero 2024.

9. El 18 de marzo 2024, en virtud del vencimiento del plazo dado a los propietarios de las muestras de interés, el Fiduciario solicitó avanzar con los estudios respectivos con la información presentada hasta el momento, sin otorgar más prórrogas.
10. El 22 de marzo de 2024, la UAP remitió el Estudio de Mercado realizado sobre las muestras de interés y externas de la zona delimitada por el fideicomitente. En dicho estudio se consignó lo que se transcribe:

[...]

*1. El grupo de propiedades representadas por Pierette Robles cumple con los requerimientos preliminares que se han valorado en este estudio de mercado, conforme lo aquí señalado, por lo que continúa para las siguientes fases de análisis, incluido el estudio que se hará a partir de lo normado en el inciso a) del Art. 67 de la LGCP. // Las propiedades de GEOTHALIA S.A. cumplen con los requerimientos preliminares que se han valorado en este estudio de mercado, conforme lo aquí señalado, por lo que continúa para las siguientes fases de análisis, incluido el estudio que se hará a partir de lo normado en el inciso a) del Art. 67 de la LGCP". Por tal motivo, se recomendó analizar la viabilidad y rentabilidad de ambos conjuntos de propiedades."*

### III. Contrataciones.

Definidos y clarificados los requerimientos del inmueble, la UAP procedió a iniciar la primera fase del estudio de mercado de los terrenos que se acoplan a los requisitos establecidos en la Ley General de Contratación Pública y su Reglamento; por consiguiente, el fiduciario en oficio 1606- PJU-CO-010 comunicó la decisión inicial de compra para posterior publicación de anuncio para la recepción de muestras de interés de venta en el periódico La Nación.





#### IV. Riesgos

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

Item	Descripción del Riesgo	Causa	Consecuencias	Responsable del Riesgo	Probabilidad	Impacto	Categoría del Riesgo
1	Fondos Presupuestarios Insuficientes	Que los terrenos del mercado establecido tengan un precio mayor a 1,200.000 colones por metro cuadrado, presupuesto destinado para la adquisición.	Incapacidad para cubrir los costos requeridos para completar el proyecto.	ICC	2	3	Crítico
2	Retrasos en el Proceso de Planificación del Proyecto	Dificultades en la definición de los requisitos precisos, regulaciones y permisos, lo que lleva a demoras en la planificación.	Retrasos en el cronograma de adquisición e incapacidad para trasladar el servicio del edificio Impala en el tiempo límite del contrato de alquiler.	ICC	1	3	Medio
3	Escasez de Terrenos Disponibles	Limitada oferta de terrenos disponibles en la ubicación deseada.	Dificultad para encontrar un terreno adecuado que cumpla con los requisitos establecidos.	ICC	3	3	Crítico
4	Cambios en los Requisitos del Terreno	Modificaciones en los criterios y requisitos que se definen para la adquisición del terreno necesario para la construcción del nuevo edificio.	Retrasos en el proceso de adquisición y ajustes presupuestarios	ICC	1	3	Medio
5	Cambios en las Regulaciones de Zonificación	Modificaciones en las normativas de zonificación que afectan la utilización del terreno.	Incumplimiento de las regulaciones y posible pérdida del terreno.	ICC	1	3	Medio
6	Fluctuaciones en el Mercado Inmobiliario	Variaciones en los precios de los terrenos debido a condiciones económicas	Incapacidad para cubrir los costos requeridos para completar el proyecto.	ICC	1	3	Medio
7	Cambios Políticos o Regulatorios	Cambios en la legislación o en la administración gubernamental que puedan afectar el curso de las adquisiciones públicas	Estos cambios pueden influir en la disponibilidad de fondos, alterar los procedimientos de adquisición o incluso detener el proceso	ICC	1	3	Medio
8	Cambios en las Prioridades del Poder Judicial	Cambios en la dirección estratégica del Poder Judicial que puedan influir en la importancia dada a los proyectos según el orden establecido.	Puede llevar a una suspensión o reevaluación de los proyectos existentes	ICC	1	3	Medio

Fuente: informe gestión de la UAP, marzo 2024.

#### 7.5 Obra: Complejo Judicial de Hatillo.

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



**I. 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 13,101.26m<sup>2</sup>.

**II. Estado:**

Este proyecto, aún no tiene orden de inicio. Sin embargo, se continúa con el estudio de impacto vial, de seguido las últimas gestiones:

1. El 4 de diciembre 2023, por medio de correo electrónico, se remitió recordatorio a la ingeniera Mónica Navarro Cruz, para que nos indicara en qué estado se encuentra el informe de impacto vial solicitado al Departamento de Estudios y Diseños del Consejo de Seguridad Vial; el 7 de diciembre respondió, por la misma vía, lo que se transcribe:

[...]

*Le informo que, el informe del estudio de impacto vial del proyecto se encuentra en revisión, no me lo han devuelto, ese informe pasa por la revisión tanto de mi jefe como del director.*

*Estoy a la espera que me lo devuelvan para realizar cualquier modificación o corrección que me soliciten.”*

2. El 4 de diciembre 2023, por medio de correo electrónico, se remitió recordatorio a la ingeniera Mónica Navarro Cruz, para que nos indicara en qué estado se encuentra el informe de impacto vial solicitado al Departamento de Estudios y Diseños del Consejo de Seguridad Vial; el 7 de diciembre respondió, por la misma vía, lo que se transcribe:

3. El 25 de abril 2024, se confeccionó correo electrónico a la ingeniera Mónica Navarro Cruz, de la Unidad de Estudios del Depto de Estudios y Diseños de la Dirección de Ingeniería de Tránsito del MOPT, y se le consultó si su jefatura ya había revisado el informe de Impacto Vial efectuado por ella. Al respecto, en correo electrónico del 26 de abril 2024 respondió:

*“Le informo que el estudio de impacto vial del proyecto todavía se encuentra en revisión por el momento lo tienen el señor director, y no me lo ha devuelto.*

*Estoy a la espera que me lo devuelvan para realizar cualquier modificación o corrección que me soliciten.”*



## 7.6 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. En sesión N°5-2022 de Comisión de Construcciones, celebrada el 17 de agosto de 2022, artículo III, se 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”**

2. 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. Técnico

1. Tomando en cuenta la aceptación, tanto del Entregable N°1 Estudios Preliminares, como del Entregable N°2 Estudios Básicos, la UAP procedió a dar orden de inicio al Consorcio del Entregable N°3 “Anteproyecto” a partir del 10 de noviembre 2023. La fecha de entrega del anteproyecto quedó programada para el 2 de febrero 2024.
2. En relación con el Entregable N°3 Anteproyecto, en sesiones del Comité Técnico, tanto el Consorcio como el Fideicomiso han efectuado análisis para determinar cuáles serían las mejores opciones de diseño del inmueble.
3. En diciembre, la UAP realizó una revisión de aspectos establecidos en la Ley de Contratación Pública y su Reglamento, en cuanto a los requisitos para la contratación final de la empresa constructora. Se solicitó al Fiduciario y al Poder Judicial una serie de documentos solicitados por la legislación vigente.
4. El 11 y 15 de enero 2024, el Consorcio presentó un 60% de avance de este entregable; el Poder Judicial hizo una serie de observaciones. En términos generales, la propuesta de diseño a nivel de anteproyecto mantiene el concepto de edificación con dos semisótanos donde se ubicarán parqueos, cuartos de máquinas, OIJ y la oficina de la Unidad Administradora de Mantenimiento (UAM), así como tres niveles adicionales que contemplarán salas de juicio, administración, despachos judiciales y demás necesidades solicitadas.

**Imagen volumetría, proyecto Quepos. Fachada oeste**



Fuente: informe gestión de la UAP, enero 2024.



5. El 23 de febrero 2024, la UAP comunicó al Consorcio la no aceptación del Entregable N°3, y solicitó a este último para que procediera con una serie de observaciones hechas por ellos y el Poder Judicial, el cual debe presentar corregido, de acuerdo con los plazos contractuales, el 15 de marzo 2024.
6. Por su parte, y como una inquietud ante acontecimientos recientes en el país a nivel de seguridad, en el Comité Director del 19 de febrero de 2024 y la UAP sugirieron al Fideicomiso valorar la posibilidad de variar la figura de contratación de la empresa constructora, pasando de una licitación mayor ordinaria, a una licitación mayor por etapas, de acuerdo con los aspectos regulados en la Ley General de Contratación Pública y su reglamento. Esto, como una alternativa para disminuir la exposición pública de los planos constructivos y las especificaciones técnicas del proyecto, siendo que parte de esta información se refiere a ubicación de cárceles, despachos, salas de juicios, accesos al edificio, ubicación de cámaras de CCTV, ubicación de cuartos electromecánicos y diseño del sistema de telecomunicaciones, entre otros.
7. La licitación mayor por etapas permite que, en una primera fase, seleccionar a los oferentes que cumplan los requisitos de admisibilidad y experiencia que se establezcan; y en una segunda fase, únicamente a los oferentes seleccionados se le remitiría, con carácter confidencial, los planos constructivos y especificaciones técnicas, de tal modo que -a partir de esa información- puedan preparar su oferta económica. No obstante, el plazo total de una licitación mayor por etapas se ampliaría si se compara con una licitación mayor ordinaria.
8. En marzo 2024, debido a que se aprobaron nuevas plazas del OIJ, Oficialía de Guardia y once espacios para vehículos, los cuales formaran parte del edificio, ello por una situación sobreviniente, entendemos por los nuevos acontecimientos de crimen organizado en el país, el Consorcio solicitó una prórroga para la presentación del Entregable N°3 "Anteproyecto", de tal modo que se puedan incorporar a los requerimientos del inmueble, la cual fue concedida y la nueva fecha de entrega del anteproyecto corregido se programó para el 12 de abril 2024.
9. En marzo 2024, en sesiones del Comité Técnico se han discutido aspectos relevantes para la definición del anteproyecto, tales como la definición de subsanaciones solicitadas por el Poder Judicial y los cerramientos perimetrales del edificio.
10. En marzo 2024, se llevó a cabo una reunión con representantes del ICE, para evaluar la factibilidad de reubicar la postera eléctrica que se encuentra cerca del lindero de la propiedad, al cierre de marzo no se había obtenido respuesta por parte del ICE.



**Imagen volumetría, proyecto Quepos. Fachada noroeste**



Fuente: informe gestión de la UAP, marzo 2024.

**IV. Riesgos**

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

Item	Descripción del Riesgo	Causa	Consecuencias	Responsable del Riesgo	Probabilidad	Impacto	Categoría del Riesgo
1	Atraso en el cumplimiento del cronograma	Aspectos imprevisibles o de fuerza mayor. Falta de seguimiento al cronograma del proyecto.	Impacto en la ruta crítica del proyecto.	ICC/BCR/PJ/ Consortio	2	3	Crítico
2	Atraso en la habilitación de la carretera cantonal ubicada al norte de la propiedad del Poder Judicial	Calle pública a la fecha no ha sido construida por la Municipalidad y no se tiene confirmación del diseño y fecha de construcción de esa calle.	Inversión económica para habilitar un acceso hacia la carretera nacional (costanera sur), para cumplir con el requerimiento del Poder Judicial de generar al menos dos accesos a la propiedad.	Municipalidad de Quepos	2	3	Crítico

Fuente: Informes Gestión FIPJ-2015.



## 7.7 Obra: Tribunales de Cañas.

### I. Origen:

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

### II. Estado:

El proyecto denominado “Tribunales de Justicia de Cañas”, consiste en la construcción de la nueva sede para los Tribunales de Justicia de Cañas la cual albergará los diferentes despachos judiciales y oficinas. Se ha determinado por parte del Poder Judicial la necesidad de un edificio con un área aproximada a construir de 10.725 m<sup>2</sup>, más un área de 1.400 me<sup>2</sup> de parques.

### III. Orden de inicio:

En sesión de Consejo Superior N°96-2023 celebrada el 15 de noviembre del año 2023, artículo LIV, se conoció lo que se resolvió en Comisión de Construcciones de este Poder de la República, en la sesión N°9-2023 del 31 de octubre 2023, artículo VI. Al respecto el Consejo Superior acordó:

[...]

*Se acordó: Aprobar el acuerdo tomado por la Comisión de Construcciones del Poder Judicial, en sesión N° 9-2023, celebrada el 31 de octubre de 2023, artículo VI, en consecuencia: a) **Deberá el Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial- BCR 2015 iniciar con el proyecto constructivo Tribunales de Justicia de Cañas.** b) Autorizar el traslado al nuevo sub fondo Tribunales de Justicia de Cañas hasta la suma ¢2.500.000.000. c) Aprobar el traslado de los recursos del Fondo 1 del Fideicomiso por el monto de ¢957.053.199,00, y aprobar usar en Cañas los recursos del presupuesto extraordinario No 03 del 2023 (en trámite) destinados a Quepos por el monto de ¢789.000.000,00, cuando ingrese dicho presupuesto, para sustituir parte de los recursos de este Fondo 1. d) Aprobar el escenario A presentado en la Corrida Financiera Preliminar, la cual dispone de un aporte del Poder Judicial por el monto de ¢2.500.000.000,00, dejando abierta la posibilidad de inyectar mayor cantidad de recursos hasta al menos completar los ¢4.500.000.000,00 que se propusieron en el escenario B de dicha corrida financiera, con el fin de disminuir la cuota mensual del arriendo operativo, ello de resultar posible en los siguientes periodos presupuestarios. 3) La Dirección de Planificación tomará las previsiones para incorporar los recursos presupuestarios con el objetivo de hacer frente a las cuotas de alquiler producto de este*



nuevo proyecto, a partir del 2028. **Se declara acuerdo firme.**” (el resaltado y subrayado no corresponden al original).

#### IV. Técnico

1. Mediante oficio N°3949-DE-2023, el 23 de noviembre 2023, se solicitó al fiduciario lo que a continuación se transcribe:

[...]

1. *Proceda con la Orden de inicio del proyecto de Cañas, según lo acordado por el Consejo Superior del Poder Judicial.*
2. *Se elabore el cronograma con las actividades y porcentajes de avance para los periodos de lo que resta del año 2023 y para el año 2024 para el proyecto de Cañas. Lo anterior a más tardar 30 de noviembre 2023.*
3. *Presentación del presupuesto de Cañas para lo que resta del periodo 2023 y para el año 2024. Plazo de entrega por parte del Fiduciario a más tardar para el 30/11/2023.”*
2. Entre la planificación del cronograma inicial, se tendría inicio a la contratación de roles de diseño en el 2023 y principios de 2024. Para el 2024 se ejecutarían estudios preliminares, estudios básicos y anteproyecto.
3. El pasado 15 de enero, la UAP informó al Consorcio la asignación del proyecto de Cañas, en el marco del concurso de adjudicación de roles a empresas para el diseño e inspección del programa de infraestructura del FIPJ-2015. **Fuente: Informes Gestión FIPJ-2015.**
4. El 8 de febrero 2024, se debe suscribir una nueva adenda del contrato del FIPJ-2015 porque ese proyecto cuenta con cuatro propiedades, siendo que la cesión de derecho de uso sólo permite la construcción en una de ellas; una vez se encuentren todas las diligencias concluidas, las propiedades a unificar son las siguientes:
  - Matrícula 95579-000, plano de catastro G-0319098-1996 con un área de 7000.00m<sup>2</sup>, ubicado en el Cantón de Cañas, distrito Cañas.
  - Matrícula 221761-000, plano de catastro G-1928861-2016 con un área de 594.00m<sup>2</sup>, ubicado en el Cantón de Cañas, distrito Cañas.
  - Matrícula 192422-000, plano de catastro G-1577249-2012, con un área de 897.00m<sup>2</sup>, ubicado en el Cantón de Cañas, distrito Cañas.





- Matrícula 144686-000, plano de catastro G-0984030-2005 con un área de 600.00m2, ubicado en el Cantón de Cañas, distrito Cañas.
5. Es necesario disponer de dicha adenda, para la orden de inicio a la Consultora que proceda de la contratación de roles.
  6. En febrero 2024, la UAP ha avanzado en las gestiones necesarias para la formalización contractual del proyecto con el Consorcio Consultor, una vez se haya firmado la adenda N°10, se procederá con dicha contratación.
  7. Lo anterior implica una solicitud de cambio del cronograma base para el proyecto por parte de la UAP al BCR.

## V. Riesgos

Preliminarmente, para este proyecto, la UAP ha identificado una serie de riesgos que se detallan en la siguiente tabla:

Item	Descripción del Riesgo	Causa	Consecuencias	Responsable del Riesgo	Probabilidad	Impacto	Categoría del Riesgo
1	Fondos Presupuestarios Insuficientes	Que las partidas presupuestarias reservadas no cubran la totalidad de las contrataciones	Incapacidad para cubrir los costos requeridos para completar el proyecto.	ICC	2	3	Crítico
2	Atrasos en el cumplimiento del cronograma	Aspectos imprevisibles o de fuerza mayor. / Falla en el seguimiento del cronograma del proyecto	Impacto en la ruta crítica del proyecto Actualizado	ICC/BCR/PJ/ Consorcio	2	3	Crítico
3	Atrasos en la entrega de los entregables de diseño	Retrasos en respuesta por parte de las instituciones públicas en estudios básicos.	Impacto en la ruta crítica del proyecto	ICC/Consorcio	2	3	Crítico
4	Diseños no satisfagan requerimientos del Poder Judicial	Omisión de requerimientos establecidos. / Cambio de Requerimientos por parte del Fideicomitente	Impacto en la ruta crítica del proyecto	ICC/BCR/PJ/ Consorcio	1	3	Medio
5	Cambios Políticos o Regulatorios	Cambios en la legislación o en la administración gubernamental que puedan afectar el curso de las adquisiciones públicas	Estos cambios pueden influir en la disponibilidad de fondos, alterar los procedimientos de adquisición o incluso detener el proceso	ICC	1	3	Medio



**PODER JUDICIAL**

**DIRECCION EJECUTIVA**

Tel. 2295-3333  
Fax 2233-8438

[direc\\_ejecutiva@poder-judicial.go.cr](mailto:direc_ejecutiva@poder-judicial.go.cr)

San José  
Costa Rica

6	Cambios en las Prioridades Gubernamentales	Cambios en la dirección estratégica del Poder Judicial que puedan influir en la importancia dada a los proyectos según el orden establecido.	Puede llevar a una suspensión o reevaluación de los proyectos existentes	ICC	1	3	Medio
---	--	--	--	-----	---	---	-------

Fuente: informe UAP, marzo 2024.

## 8. 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 **31 de marzo 2023** el efectivo en colones disponible en Caja Única es de **¢22.716.805.406,54**; en Cuenta Caja Única en dólares es de **\$0,00**; en la Cuenta Corriente en colones es de **¢19.882.272,79** y en la Cuenta Corriente en dólares de **\$634,60** 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 N°1602-2024; N°2302-2024 y N°3066-2024  
AERJ/DAA/JCLV.