



Informe N°32-DE-2024  
22 de agosto de 2024

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 2024 (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 segundo 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. II Trimestre 2024.**

<b>Comité/mes/tema abordado</b>	<b>Abril</b>	<b>Mayo</b>	<b>Junio</b>	<b>Totales</b>
Comité Téc. Sala Constitucional	0	0	0	<b>0</b>
Comité Técnico Quepos	1	1	1	<b>3</b>
Comité Técnico Cañas	0	0	7	<b>7</b>
Comité Director	1	1	1	<b>3</b>
Comité Vigilancia	1	1	1	<b>3</b>
<b>Totales</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>16</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 II 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 trimestre, el Banco de Costa Rica remite, cada mes, la información financiera y la Auditoría Interna del Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015; estos informes son remitidos al Departamento Financiero Contable para su revisión y de haber observaciones se hacen saber a esta Dirección Ejecutiva, quien a su vez coordina con el fideicomiso lo pertinente.



#### 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.

Respecto a los planes de tratamiento para los riesgos, el fiduciario le ha dado seguimiento para evitar su materialización:

N°	Riesgo	Plan de tratamiento
1	Retrasos planificación Sala Constitucional.	Informe final del estudio de necesidades para adquirir el terreno, respaldo del informe.
2	Recursos financieros insuficientes para atención de compromisos.	Análisis informe estructuración financiera preliminar para dar orden de inicio al proyecto de Quepos.
3	Acciones legales que afecten la ejecución de los proyectos.	Revisión pliego de condiciones de contrataciones, que se ajusten a la ley.
4	Factores externos que afecten el desarrollo del fideicomiso.	Análisis de posibles figuras que genere el Reglamento de la nueva LGCP.
5	Incumplimientos regulatorios, normativos, contractuales de algunas de los actores del FIPJ-	Normativa vinculante: solicitud criterio expertos en inspección, en



**PODER JUDICIAL**

**DIRECCION EJECUTIVA**

Tel. 2295-3333

Fax 2233-8438

direc\_ejecutiva@poder-judicial.go.cr

San José

Costa Rica

N°	Riesgo	Plan de tratamiento
	2015 (BCR/PJ/UAP/Proveedores/contratistas/empresas desarrolladoras)	caso de existir inconsistencias entre planos y especificaciones técnicas.

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 licenciado José Roberto Paz Barahona y la tercera persona que integra este Comité es la licenciada Yesenia Calderón Solano, quienes al 30 de junio 2024 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.
- 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**

La UAP ha comenzado las gestiones para con el propósito de hacer el cierre con la empresa constructora y la empresa consultora. Para los efectos se analizan las órdenes de cambio y reclamos de la empresa constructora, entre ellos por elementos electromecánicos; también de la empresa consultora. En virtud de lo anterior, se estima que la fecha de conclusión de los finiquitos de los contratos sea el 26 de agosto 2024, según el cronograma actualizado del proyecto.

Al finalizar abril 2024, está en proceso por parte de la empresa constructora y la empresa consultora, el cierre del libro de bitácora ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

En abril 2024, en relación con las gestiones que se llevan a cabo para solucionar el traslape en el catastro de la propiedad del Poder Judicial, la Procuraduría General de la República (PGR) informó sobre la actualización de la medida de la propiedad ante el Registro Nacional, por lo que se da por finalizada esta gestión.

En mayo 2024, se realizó el cierre del libro de bitácora del proyecto, dando por finalizados los servicios de inspección de obra.



## **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 04 de abril de 2024, la UAP remitió al Fiduciario orden de cambio al cronograma con un impacto a la ruta crítica de 14 días naturales debido a los tiempos de revisión y complejidad que conlleva la documentación aportada para generar el Estudio Técnico. El Fiduciario aprueba dicha modificación que conlleva la nueva finalización al 17 de junio de 2025.
2. En correo electrónico recibido el viernes 12 de abril, el Fiduciario realizó una serie de observaciones al Estudio de Mercado enviado, por lo que se llevó a cabo una sesión ese mismo día para valorar dichas observaciones en coordinación con la UAP. Ante esto, la UAP remitió la segunda versión del Estudio de Mercado al Fiduciario. Dicho estudio concluyó:

“[...]”

*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.*

*2. Las propiedades de Geothalía 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.*

*3. Ambos conjuntos de propiedades cuentan con montos aceptados por los representantes de las propietarias. Así también se tienen datos de otras muestras de bienes inmuebles disponibles en la zona que, si bien no cumplieron con los requisitos establecidos, sus precios por m<sup>2</sup> serán un insumo importante para los estudios que siguen a este estudio de mercado.*

*4. Se recomienda que se analice la viabilidad y rentabilidad de las propiedades señaladas en los puntos 1 y 2, conforme el estudio técnico requerido por el inciso a) del Art. 67 de la LGCP."*

3. El mismo 25 de abril de 2024, la UAP remitió el Estudio Técnico que permitía valorar la rentabilidad y viabilidad técnica de las propiedades que superaron el Estudio de Mercado. Dicho examen concluyó lo siguiente:

*"[...]*

*Por tanto, con base en los análisis realizados, y cumpliendo con los requerimientos de rentabilidad y viabilidad predispuestos en el artículo 67, inciso a), de la Ley General de Contratación Pública, **ICC recomienda proseguir con la muestra de interés de Geothalia S.A. como la más rentable y viable para la adquisición, según se establece en la LGCP y su Reglamento.**" (el resaltado y subrayado no corresponden al original)*

4. Por esto, el 30 de abril de 2024 el Fiduciario aprobó los Estudios Técnicos y de Mercado, así como la decisión de proseguir con una compra vía excepción por el Art. N°67 de la LGCP, de manera que se cuenta con los elementos legales suficientes para ejecutarse. El oficio señaló:

*"[...]*



*“De acuerdo con las valoraciones que se han llevado a cabo, es criterio del Fiduciario que los documentos correspondientes al estudio de mercado y al informe técnico para la determinación de la rentabilidad y viabilidad para la adquisición del terreno, cumplen a cabalidad con el fin requerido ya que, por medio de esos informes, se tiene suficiente información para determinar que existe en la zona delimitada, un terreno que podría ser adquirido por el Fideicomiso, por lo que se aprueban ambos documentos.”*

*“[...]*

*Según lo anterior, se instruye a la Unidad Administradora de Proyectos (UAP), para que continúe con las gestiones que sean requeridas, y prepare la decisión inicial de este procedimiento, para avanzar con el proceso para la adquisición del terreno señalado en el informe técnico, bajo el entendido de que la adquisición se realizará sin implementación de un procedimiento ordinario.”*

5. Debido a los tiempos de revisión que conllevaron los Estudios Técnico y de Mercado por todas las partes, la UAP solicitó al BCR una ampliación en diez días naturales al cronograma del proyecto, siendo que la nueva fecha de ampliación se proyectaría al 27 de junio de 2025, como se considera en este informe. Dicha ampliación deberá ser aprobada por el Fiduciario.
6. Por todo lo anterior, a partir del mes de mayo, la UAP laborará en la ejecución de la decisión de inicio y los términos de referencia para realizar el concurso por excepción vía SICOP.
7. Durante el mes de mayo, la UAP revisó los documentos borradores de decisión de inicio y términos de referencia para dar inicio al concurso por excepción, por medio del artículo N°67 de la LGCP, para realizar la compra del inmueble de la sociedad Geothalia S.A., tal y como se recomendó en el estudio técnico aprobado anteriormente:

*“[...]*

*Por tanto, con base en los análisis realizados, y cumpliendo con los requerimientos de rentabilidad y viabilidad predispuestos en el artículo 67, inciso a), de la Ley General de Contratación Pública, ICC recomienda proseguir con la muestra de interés de Geothalia S.A. como la más rentable y viable para la adquisición, según se establece en la LGCP y su Reglamento.”*



8. En junio 2024, la UAP finalizó con la revisión de los documentos y términos de referencia, con el propósito de iniciar el concurso por excepción, artículo N°67 de la LGCP, para realizar la compra del inmueble de la sociedad GEOTRALÍA S.A.
9. El concurso fue publicado mediante el expediente 2024XE-000001-0016300001, con fecha de apertura de 20 días hábiles, es decir, al 15 de julio de 2024.
10. Se espera que para el mes de julio se tenga finalizado el nuevo avalúo elaborado por el Área de Valoraciones Administrativas del Ministerio de Hacienda solicitado por el fiduciario el pasado 03 de junio de 2024.
11. El 12 de junio 2024 fueron aprobados los términos de referencia, y el 13 de junio 2024 se aprobó la publicación del concurso por la plataforma del SICOP.

### **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, junio 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 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 provisiones 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 provisiones para incorporar los recursos presupuestarios con el objetivo de hacer frente a cuotas de alquiler producto de este nuevo proyecto. **Se declara acuerdo firme...**” (el resaltado y subrayado no es del original)*

### III. Técnico

1. Entregable N°3 Anteproyecto: El Poder Judicial solicitó incorporar en el diseño, espacios adicionales para el OIJ, tanto a nivel de personal como de estacionamientos.



2. En abril, la UAP ha estado en comunicaciones con el ICE para que se reubiquen los postes eléctricos al lado de la Costanera Sur, de tal manera que se despeje la fachada del edificio a construir.
3. En vista de una serie de hechos recientes en el país, en materia de seguridad, la UAP sugirió al Fideicomiso valorar si información tal como planos constructivos o especificaciones técnicas debe considerarse confidencial, de cara al concurso de construcción de este proyecto. Esto está en proceso de revisión por parte del Poder Judicial. Dependiendo de la determinación que se tome sobre este aspecto, podría implicar un impacto en el plazo de dicho concurso y por ende en la fecha estimada de finalización del proyecto.

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



Fuente: informe gestión de la UAP, marzo 2024.

4. Entregable N°3 Anteproyecto: En vista de la solicitud que realizó el Poder Judicial de incorporar aspectos adicionales en el diseño (relacionados con aspectos de seguridad solicitados por la UPRO y el OIJ), ante los recientes acontecimientos del crimen organizado o delincuencia organizada, así como una redistribución del Juzgado de Familia, se aprobó una nueva prórroga de 3 días hábiles, por lo que la fecha actualizada de entrega de Entregable N°3 corregido se traslada para el 15 de abril de 2024. En esta fecha, el Consorcio hizo entrega del anteproyecto con los ajustes solicitados. De parte del Poder Judicial y la UAP, se procede con la revisión de la información presentada por el Consorcio. La fecha máxima para concluir este proceso de revisión, y señalar si se aprueba o rechaza este entregable, es el 3 de mayo de 2024.
5. El 25 de abril 2024, se llevó a cabo la presentación del anteproyecto ante el Consejo de Administración del Circuito Judicial de Quepos. En esa sesión, el Consejo de Administración aprobó por unanimidad el proyecto.



6. Entregable N°3, Anteproyecto: El 3 de mayo de 2024, fecha en que finalizó el plazo para la revisión de este entregable, el Fideicomiso comunicó a la empresa consultora el segundo rechazo del entregable, al considerar que no se habían subsanado adecuadamente todas las observaciones. En esa misma fecha, el Consorcio presentó nuevamente el entregable actualizado. De parte del Poder Judicial y la UAP se procedió a realizar una verificación de estos aspectos, en conjunto con el Consorcio.
7. Se tiene coordinada una sesión para el 4 de junio de 2024 con la Comisión de Construcciones del Poder Judicial, para la presentación del anteproyecto. En caso de que el anteproyecto sea aprobado por esa Comisión, se procederá a dar por aceptado este entregable y dar orden de inicio al Entregable N°4 Planos constructivos y especificaciones técnicas.
8. El Poder Judicial confirmó que se debe ajustar la figura de contratación de la empresa constructora a una licitación mayor por etapas. De parte de la UAP se remitió al Fiduciario la solicitud de modificación del cronograma del proyecto. Al cierre del período esta solicitud está en revisión del Fiduciario. Una vez que se cuente con la respuesta del Fiduciario, se procederá con la actualización del cronograma del proyecto.
9. El 4 de junio se llevó a cabo la presentación del anteproyecto ante la Comisión de Construcciones, uno de los principales aspectos señalados en la presentación, es que se incorporaron una serie de alcances adicionales relacionados con el reforzamiento de la seguridad del edificio, en términos de cerramientos perimetrales y de enclausamiento en los ingresos de vehículos y personas al inmueble.
10. El 14 de junio 2024, se efectuó una reunión con la Municipalidad de Quepos, con el objetivo de presentarle el proyecto a la nueva administración, y la importancia de que se construya la calle ubicada al costado norte de la futura edificación. La Municipalidad estuvo anuente a construir la calle pública previo al inicio de las obras.

#### **IV. Riesgos**

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



**PODER JUDICIAL**

**DIRECCION EJECUTIVA**

Tel. 2295-3333  
Fax 2233-8438

direc\_ejecutiva@poder-judicial.go.cr

San José  
Costa Rica

Ítem	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/Consorcio	2	2	Medio
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	2	Medio

3	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	Critico
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
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: Informes Gestión FIPJ-2015, junio 2024.



## 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. 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 600.00m<sup>2</sup>, ubicado en el Cantón de Cañas, distrito Cañas.
  3. Es necesario disponer de dicha adenda, para la orden de inicio a la Consultora que proceda de la contratación de roles.



4. 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.
5. Para el mes de abril 2024, la UAP espera con contar con la adenda al contrato del fideicomiso firmada por el Fiduciario y el Fideicomitente, para proseguir con el flujo de firmas del consorcio consultor, y su debida orden de inicio a los primeros entregables.
6. El 08 de abril de 2024, se recibió el BCR comunicó la firma de la adenda #10 al contrato del Fideicomiso, que permitía la inclusión de las tres propiedades adicionales que forman parte del proyecto de los Tribunales de Justicia de Cañas, así como el derecho de uso de estas.
7. Ante esto, se reanudó la revisión final del contrato específico con el Consorcio, para lo cual se llevó a cabo una sesión de trabajo el 10 de abril de 2024, donde también se valoró el documento de justificación de multas a dicho contrato.
8. En esa reunión el Consorcio comunicó sobre los inconvenientes que mantenían con la incorporación temporal ante el CFIA del ingeniero estructural, debido a que el Colegio Profesional les solicitó incorporar a la empresa alemana también ante su institución, lo que conllevaba constituir una subsidiaria de dicha empresa en Costa Rica.
9. El 03 de mayo de 2024, el Fiduciario remitió respuesta a la Dirección Ejecutiva del Poder Judicial, expresando como razonable mantener un período de espera hasta el 08 de mayo de 2024, para que el consultor cumpla con los requisitos para posteriormente girar la orden de inicio.
10. El 08 de mayo de 2024, el consorcio informó que se está a la espera de la juramentación de parte del CFIA al profesional estructural, superando todos los requerimientos solicitados del lado del Consorcio consultor.



**DEL COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA**

**CERTIFICA QUE:**

**JANKOWSKI DIRK**

1. En fecha 03 de mayo de 2024 completó los requisitos para su solicitud de incorporación a este Colegio Profesional como **Miembro Temporal**, en la rama de Ingeniería Civil, para brindar asesoría profesional en el proyecto denominado: "Contratación de Roles de Diseño e Inspección Concurso de Ofertas FIPJ2015 N° CDO-009-2019, Procedimiento SICOP N° 2019PP-000002-0016300001 Poder Judicial de Cañas." Según nuestros registros el número de pasaporte reportado es CF398FJL7. -----
2. **A la fecha, la solicitud de incorporación temporal se encuentra en análisis y estará sujeta a la decisión que al respecto tome la Junta Directiva General.** -----

11. Asimismo, se informó que la empresa ya se encuentra inscrita y habilitada ante el CFIA.

**DEL COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA**

**CERTIFICA QUE:**

**AJG INGENIEURE GMBH (EMPRESA EXTRANJERA)**

Actualmente se encuentra inscrita y habilitada para el ejercicio profesional ante el Registro de Empresas Constructoras y Consultoras del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, al cual se registró el 3 de mayo de 2024 como Constructora y Consultora, de acuerdo

12. El 10 de mayo de 2024, se formalizó la firma del Contrato de Consultoría Específico para el proyecto por parte del Fiduciario y el Consorcio consultor. Ese mismo día, la UAP comunicó la fecha de inicio del entregable #1 correspondiente a los *Estudios Preliminares* para el proyecto de los Tribunales de Justicia de Cañas.

13. El 15 de mayo de 2024, el fiduciario solicitó acoger la recomendación de las distintas unidades expertas del Poder Judicial sobre realizar el concurso de contratación de la empresa constructora mediante la modalidad de licitación mayor por etapas.

14. El pasado 22 de mayo de 2024 el Consorcio remitió el listado de los Estudios Preliminares, cumpliendo con la primera parte correspondiente al entregable #1.

15. El del 30 de mayo de 2024 se remitió la aprobación de orden de cambio positiva al cronograma. En el siguiente apartado se incluirán las modificaciones al cronograma debido a la decisión, sobre realizar el concurso de contratación de la empresa constructora mediante la modalidad de licitación mayor por etapa.



16. Durante el mes de junio, el Consorcio continuo con el proceso de obtención de estudios preliminares, de acuerdo con las condiciones cartelarias, se debe tener en cuenta que este análisis requiere la respuesta de otras instituciones, por lo que el Consorcio podrá solicitar ampliaciones de plazo que superen los 35 días hábiles establecidos.

### V. Riesgos

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

Ítem	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	Critico
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/PI/ Consorcio	2	3	Critico
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	Critico
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/PI/ 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
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, junio 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



**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

*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 junio 2024** el efectivo en colones disponible en Caja Única es de **₡23.281.959.696,68**; en Cuenta Caja Única en dólares es de **\$0,00**; en la Cuenta Corriente en colones es de **₡3.201.643,25** y en la Cuenta Corriente en dólares de **\$4.157,92** sumas que serán utilizadas en diferentes proyectos a desarrollar con el Fideicomiso.*

Cordialmente,

**Ana Eugenia Romero Jenkins**  
**Directora Ejecutiva**

C/c

Auditoría Judicial.

Archivo Dirección Ejecutiva.

Referencias N°3913-2024; N°4759-2024; N°5771-2024

AERJ/DAA/JCLV