

ACTA ORDINARIA 23-2023. Acta número veintitrés correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la Provincia de Puntarenas-JUDESUR, en la sala de sesiones del local 51 del Depósito Libre Comercial de Golfito, de forma presencial y virtual por la plataforma Microsoft Teams, a las diez horas con cuatro minutos del veintisiete de junio del dos mil veintitrés, presidida por la directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, representante del Poder Ejecutivo, con la asistencias de los siguientes miembros: Marielos Castillo Serrano, representante de la Municipalidad de Corredores; Alejandro Chévez Meza, representante de la Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito; Rafael Ángel Ureña Solís, representante de la Municipalidad de Coto Brus; Juan Carlos Muñoz Gamboa, representante de la Municipalidad de Buenos Aires; Laura Espinoza Bejarano, representante del sector indígena (presente de forma virtual desde su lugar de residencia); Ana del Carmen Morales Mora, representante de la Municipalidad de Golfito; Argerie Díaz Beita, representante de la Municipalidad de Osa; Ana Tomasa Palacios Martínez, representante de las cooperativas; Guido Lericí Salazar, representante del sector productivo (presente de forma virtual desde su lugar de residencia); Merilyn Altamirano Amador, representante de asociaciones de desarrollo; el licenciado Carlos Morera Castillo, director ejecutivo a.i. de JUDESUR y la licenciada Lolita Arauz Barboza, secretaria de actas de JUDESUR. Se deja constancia que la sesión se realiza de forma bimodal a través de la plataforma Teams tomando en cuenta el acuerdo ACU-08-35-2022. -----

CAPITULO I. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA N°23-2023: -----

ARTÍCULO 1: Revisión y aprobación del orden del día de la sesión ordinaria N°23-2023. -

1. Lectura y aprobación del orden del día. -----
2. Lectura y aprobación del acta de la sesión ordinaria No. 22-2023. -----
3. Atención a representantes del fideicomiso BCR. -----
4. Informe de dirección ejecutiva. -----

ACUERDO 01. Se lee y aprueba el orden del día de la sesión ordinaria N° 23-2023. La

directora Marielos Castillo Serrano y Ana del Carmen Morales Mora, se encontraban fuera de la sala de sesiones al momento de la votación. **ACUERDO EN FIRME.** -----

CAPITULO II. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA No. 22-2023: -----

ARTÍCULO 2: Lectura, comentario y aprobación del acta ordinaria N°22-2023 del veinte de junio del dos mil veintitrés. -----

ACUERDO 02. Aprobar el acta ordinaria N°22-2023 del veinte de junio del dos mil veintitrés. La directora Marielos Castillo Serrano y Ana del Carmen Morales Mora, se encontraban fuera de la sala de sesiones al momento de la votación. **ACUERDO EN FIRME.** -----

Al ser las diez horas con seis minutos, la directora Jasmín Porrás Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, procede a dar un receso a la sesión de junta directiva y se retoma al ser las diez horas con dieciséis minutos. -----

CAPITULO III. ATENCIÓN REPRESENTANTES DEL FIDEICOMISO BCR/JUDESUR: ---

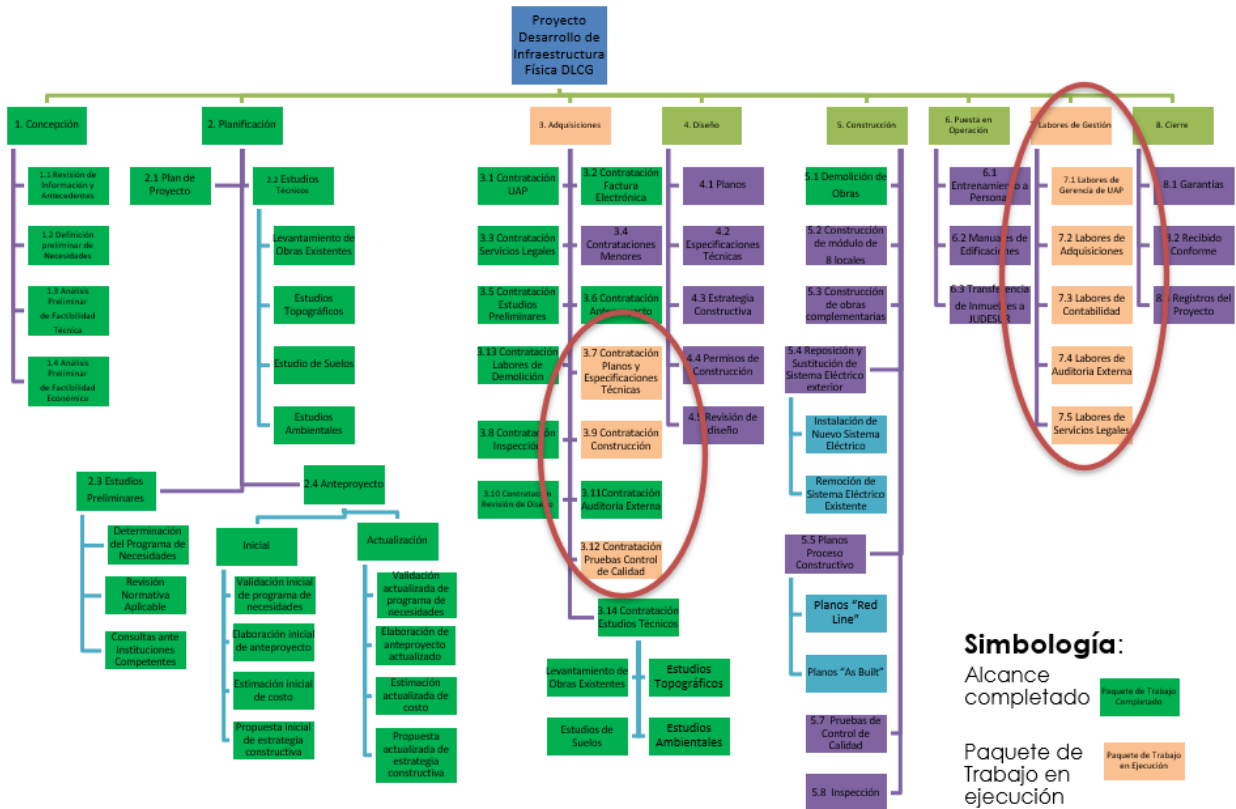
Ingresan a la sala de sesiones los señores Carlos Arburola Lopez, jefe del fideicomiso del BCR, el ingeniero Carlos Brenes, gerente de la unidad administradora de proyectos, Esteban Zuñiga Salas, especialista adquisiciones GCI UAP, Mauricio Muñoz, Manuel Rodriguez, estructuras, Ramón Pendones de Pedro, Vicepresidente OPB Arquitectos S.A. y la señora Gloriana Sánchez Ramírez, analista de fideicomiso del BCR. -----

La directora Jasmín Porrás Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, les da la más cordial bienvenida a los señores del Fideicomiso BCR-JUDESUR, presenta a cada miembro de la junta y les da la palabra. -----

ARTÍCULO 2: Toma la palabra el señor Carlos Brenes, gerente de la unidad administradora de proyectos, quien expone a la junta directiva de JUDESUR, lo siguiente: Voy a hacer una presentación del estatus del proyecto con cierre al treinta y uno de mayo, que es el último cierre de reporte que tenemos y lo que vamos a ver es el estado de situación del alcance, cronograma de las inversiones, asuntos legales, estatus de adquisiciones y los escenarios para el desarrollo de fase dos, ahorita voy a explicar que son fase una y fase dos, yo creo que todas las preguntas que se han hecho en el

preámbulo que hicimos se responden con la presentación, pero si no, si hay alguna cosa que no se está respondiendo perfectamente tomamos nota y al final podemos ampliar con mucho gusto, en cualquier aspecto que sea necesario. Bueno en primer lugar, a nivel del alcance del proyecto realmente lo que establece el contrato de fideicomiso, es tres elementos, construcción de 14 locales quemados, cambio del sistema eléctrico y construcción del edificio administrativo, tal y como se comentó en el preámbulo, cuando se hizo en otro proyecto, se hizo para todos sus componentes, pero cuando se da el concurso donde hay más construcción, se evidenció que los recursos no eran suficientes para poder hacer todo ese alcance, entonces de ahí surge una tipificación de fase uno y fase dos, entonces reconoce la fase 1 como construcción de ocho locales, cambió del sistema electromecánico, incluye sistema eléctrico exterior y sistema mecánico, está aclaro es para poder conectar los locales al resto del sistema electromecánico del Depósito y la construcción de pasos cubiertos que son necesarios para poder llevar las acometidas y ese es el alcance que ya está con contrato formalizado. Que es lo que no nos esta quedando cubierto por ahora, lo que le llamamos la fase dos, qué es básicamente la construcción de 6 locales comerciales para poder totalizar los 14 que se necesitan, la construcción/remodelación del edificio administrativo y la remodelación del sistema eléctrico interno de los locales existentes, esto es importante porque lo que estamos cubriendo con en la fase uno, es la parte externa no la parte interna, la parte interna tiene digamos algunos retos logísticos y técnicos importantes que hay que estudiar, porque requieren que los locales salgan de operación, requiere movilizar la mercaderías o mercancías que están ahí y otra serie de elementos que requieren una planificación importante, eso no está cubierto, todo lo que voy a explicarles ahora en adelante es para lo que está en fase uno, que reitero son ocho locales, sistema electromecánico exterior, y construcción de pasos cubierta y ahora sí vamos a ver, cuál es el estado de situación, con respecto al alcance del proyecto, reitero de fase uno hemos completado 37 paquetes de trabajo y están en ejecución 10 paquetes, dentro de estos paquetes hemos desarrollado 10 procesos de contratación, que más adelante voy a explicar, pero que ya han sido realizados para poder hacer una serie de estudios básicos,

estudios técnicos, estudios preliminares, anteproyecto y otra serie de servicios que son necesarios para la operatividad del fideicomiso y para el desarrollo del proyecto, nosotros tenemos un programa que se llama desglose de trabajo, que desglosa todo el alcance del proyecto que tenemos en este momento y que está establecido alrededor de una serie de fases, una fase de concepción, planificación, una fase de adquisiciones, una fase de diseño, una fase de construcción, una fase de puesta en operación, una fase de labores de gestión y una fase de cierre.



Todo lo que esté en verde oscuro ya ha sido realizado y lo que está pendiente de realizarse lo que está en colores como esmeralda y color morado, esto es importante que lo tengan presente.

ESTADO DEL CRONOGRAMA (FASE 1)

La fecha planificada para finalizar el fideicomiso es el **28 de febrero del 2025** (finalización de la construcción en noviembre 2024).

Porque después de que finaliza la construcción hay una serie de procesos administrativos

de cierre que hay que llevar a cabo y que se lleva un tiempito más por eso ponemos esa diferencia de tiempo. -----

*El avance real general respecto al cronograma es de un **58%** y el avance programado general del proyecto es de un **58%**, por lo tanto el proyecto va de acuerdo con lo **planificado**.* -----

Por ende el proyecto va de acuerdo con el cronograma que tenemos. -----

CRONOGRAMA PRELIMINAR PROYECTO DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA FISICA DLGG FIDEICOMISO JUDESUR / BCR UNIDAD ADMINISTRADORA DE PROYECTO (UAP)							
ID	ID	Nombre del Proyecto/Fase/Paquete de Trabajo	Duracion	Inicio	Final	% Avance Programado	% Complete
1	1	Proyecto Desarrollo Infraestructura Fisica DLGG Fideicomiso Inmobiliario JUDESUR/BCR	1411 days?	1 Aug '19	28 Feb '25	58%	58%
2	2	Inicio del Fideicomiso	0 days	1 Aug '19	1 Aug '19	100%	100%
3	3	1. Concepcion	30 days	3 Feb '20	13 Mar '20	100%	100%
9	9	2. Planificacion	820 days	16 Mar '20	15 Jun '23	98%	98%
41	41	3. Adquisiciones	1050 days	10 Oct '19	28 Nov '23	96%	96%
109	109	4. Diseno	758 days	6 Jan '21	10 Jan '24	33%	33%
125	125	5. Construccion	751 days	10 Dec '21	4 Dec '24	11%	11%
146	146	6. Puesta en Operacion	30 days	31 Oct '24	11 Dec '24	0%	0%
153	153	7. Administracion del Proyecto (UAP)	1411 days?	1 Aug '19	28 Feb '25	60%	60%
191	191	8. Cierre	64 days	21 Nov '24	28 Feb '25	0%	0%
195	195	Fin del Proyecto	0 days	28 Feb '25	28 Feb '25	0%	0%

Con respecto a las inversiones: -----

¢5.996 millones estimado de **inversión del proyecto (5mil +1,055)**



- ¢3.052 millones - **Construcción**
- ¢455 millones - **Consultoría en ingeniería, Arquitectura y Permisos**
- ¢1.189 millones Otros Costos
- ¢1.298 millones Contingencias

Cómo vamos a la fecha: -----

ESTADO DE INVERSION



- El **gasto real** acumulado a la fecha es de **₡902.599.250,44 colones**
- El **gasto real representa un 18,05% respecto al aporte** de **₡5.000.000.000,00 colones** por parte del fideicomitente
- Los **rendimientos reales** acumulados a la fecha son de **₡838.102.550,65 colones** y representan un **79,41%** respecto a la proyección de ingresos estimada en **₡1 055 446 689,85**

Con respecto a asuntos legales: -----

ASUNTOS LEGALES Y OTROS



- Firma de **adenda al contrato de fideicomiso** para extender su plazo de ejecución de **junio 2024 a febrero 2025 (programada para finales de junio 2023)**.

Es un elemento muy importante que tenemos sobre la mesa y que de hecho me encantaría de ser posible que se resuelva hoy si está en sus manos, hacer la firma del contrato del fideicomiso para extender el plazo, actualmente esa fecha de finalización del fideicomiso está para junio del 2024 y como vieron ustedes al inicio, el proyecto está para finalizar en febrero de 2025, entonces necesitamos esa herramienta para poder extender el plazo y darle más vida al fideicomiso, ahora es muy importante que tengamos presente, que ese detalle en la firma de esa adenda es lo único que está pendiente para poder emitir a esos señores la orden de inicio, ya el contrato está firmado. -----

Con respecto a las adquisiciones: -----

ESTADO DE ADQUISICIONES



No.	Contratación	Estado Actual	Contratista
1	Contratación de la UAP	Ejecución	GCI S.A.
2	Concurso con fondos de trabajo 2020PP-000001-0023483878 Sistema de Facturación Electrónica	Ejecución	GTI S.A.
3	Contratación de menor cuantía 2020PP-000002-0023483878 SERVICIOS DE ASESORÍA LEGAL PARA EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO JUDESUR/BCR	Ejecución	Arias Law S.A.
4	Contratación de estudios preliminares, anteproyecto y revisión de planos y especificaciones técnicas para la construcción de obras en el Depósito Libre de Golfito.	Ejecución	Consorcio OPB-PROJECTARQ-ISR.
5	Contratación de levantamiento de obras y topografía	Concluida	Topografía S.A.
6	Contratación de Estudios de Suelos	Concluida	Ingeotec S.A.
7	Contratación de Estudios Ambientales	Concluida	Hidrogeotecnia S.A.
8	Contratación de Auditoría Externa	Concluida	Despacho Carvajal & Colegiados
9	Contratación de las demoliciones en el DLCC	Concluido	Grupo Adol
10	Contratación para el Diseño y Construcción de 8 locales, sustitución sistema eléctrico y pasos a cubierto	Ejecución	Consorcio Estructuras

Dirección: Depósito Libre Comercial de Golfito, local No.51,

Tel: 2775-02-20, E-mail: laraudz@judesur.go.cr

Página web: www.judesur.go.cr

Ahora como una segunda parte: -----

ESCENARIOS PARA DESARROLLAR FASE 2



- **El contrato de Fideicomiso podría ampliarse:**
 - El **contrato de fideicomiso** puede extenderse hasta un **50% del plazo** original, según lo establece en el **Reglamento de Ley de Contratación Administrativa N° 33411**, en su **artículo 208**. Esta ampliación sería documentada por una adenda al contrato inicial.
 - En este caso, el contrato inicial se firmó por un plazo de 5 años y vence en **junio 2024**. Al extenderlo al plazo máximo permitido, la nueva fecha de finalización se propone para **diciembre 2026**.

Digamos todo hasta ese momento es básicamente una visión del Estado de situación del proyecto, ahora lo que vamos a ver es cómo podría desarrollarse la fase dos, recuerden que la fase dos, son seis locales comerciales, el edificio administrativo y la instalación eléctrica interna en los locales, entonces hemos explorado algunas alternativas que están todavía depende de una serie de variables, para que ustedes tengan una idea vamos a comentarle lo que hemos analizado la fecha, en primera instancia ustedes tienen que tomar la decisión si van a desarrollar la fase dos a través de un fideicomiso o no, si es a través de fideicomiso entonces existen dos o tres caminos, uno es trabajar con los contratos que ya tenemos activados y ampliar el alcance hasta lo que nos permita la ley, la otra posibilidad es que hacer concursos nuevos, que tiene la desventaja del tema tiempo, pero tienen la ventaja de que no enfrenta las otras limitaciones que teníamos en un momento y la otra tercera posibilidad es hacer un mix, trabajar extendiendo algunos de los contratos para ciertas partes y hacer concursos para otras partes, esos son los escenarios que hemos estado analizando, con respecto a trabajar bajo la figura del fideicomiso, el fideicomiso se puede extender y lo que establece la normativa es que puede extenderse hasta un 50% del plazo original, el plazo original de este fideicomiso estaba por 5 años, es decir que pueda ampliarse en 2 años y medio más nos llevaría una fecha de diciembre del 2026 y es la primera restricción, cualquier cosa que hagamos bajo la figura de fideicomiso que tenemos actualmente, podemos hacerlo pero tiene que

terminarse antes de diciembre a más tardar en diciembre del 2026, es una restricción importe. -----

Por otra parte: -----

ESCENARIOS PARA DESARROLLAR FASE 2



- **El contrato de anteproyecto, revisión del diseño e inspección con el consorcio OPB-PROJECTARQ-ISR podría ampliarse:**
 - o Monto total original: **₡174.632.849,13.**
 - o Posibilidad de adenda al contrato, según lo previsto en el Reglamento de adquisiciones del Fideicomiso hasta un **50%**. Monto: **₡87.316.424,57.**
 - o A la fecha se han realizado dos adendas al contrato por un monto total de **₡19.775.282,50** y un porcentaje de **11,32%**.
 - o Saldo posible para realizar una adenda, sería de hasta: **₡67.541.142,07** que representa un **38,68%** del monto total.

Cuando llegamos a los distintos elementos, hay que desarrollar para todo lo que corresponde anteproyectos, preliminares y revisión del diseño e inspección, podríamos apoyarnos en el consorcio OPB-PROJECTARQ-ISR, que toman parte de este consorcio, esa es una posibilidad, pero también podemos hacer un concurso aparte y volver a generar algún tipo de consultor, pero eso tiene la desventaja de que significa tiempo, y el tiempo es dinero, acá hemos ido observando que cómo pasa el tiempo los costos del proyecto suben y suben, entonces el tiempo nos golpea doble, por un lado el tiempo y por otro lado que suben los precios, en todo caso el contrato que se firmó con este consorcio es de aproximadamente ciento setenta y cuatro millones, por ende tenemos hasta un 50% para extenderlos según lo que establece el reglamento de adquisiciones del fideicomiso y con eso nos contaría un total de ochenta y siete millones, estoy hablando en números redondos, ya se han hecho un par de adendas a ese contrato, quedándonos un remanente de sesenta y siete millones. -----

Por el lado:

ESCENARIOS PARA DESARROLLAR FASE 2



- **El contrato de Diseño y Construcción con el consorcio JUDESUR ESTRUCTURAS-LACAYO-CEGA-ELECMEZA podría ampliarse:**
 - o Monto adjudicado: **₡3.089.187.152,88.**
 - o Posibilidad de adenda al contrato, según lo previsto en el Reglamento de adquisiciones del Fideicomiso hasta un **50%**. Monto: **₡1.544.593.576,44.**

Para efectos del diseño y la construcción, podríamos apoyarnos en el consorcio escrituras, de la misma manera que en el caso anterior podemos ampliar ese contratos en un 50% de contrato. -----

Si cuantificamos lo que vimos en las diapositivas anteriores: -----

ESCENARIOS PARA DESARROLLAR FASE 2



- **INVERSIÓN PARA AMPLIACIÓN DE FIDEICOMISO FASE 2:**
 - ESTUDIOS PRELIMINARES, ANTEPROYECTO, REVISIÓN DE PLANOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS E INSPECCIÓN: **₺67.541.142,07**
 - DISEÑO + CONSTRUCCIÓN: **₺1.544.593.576,44.**
 - OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO: **₺440.000.000,00. (estimado)**
 - **TOTAL DE INVERSIÓN: ₺2.052.134.738,51 (por la vía de ampliación de contratos)**
 - **FECHA MÁXIMA: Diciembre 2026**

Entonces ahora una vez que tenemos claro ese panorama, veamos cómo pueden ver los costos estimados: -----

ALCANCE DE FASE 2



- **ESCENARIO 1: 6 LOCALES**
 - Costo de módulo de 2 locales D+C según oferta del consorcio: **₺427.806.751,43** (oferta del 28-feb-2023).

Ítem	Monto	%
Disponible aumento (D+C)	₺1 544 593 576,44	100%
Costo estimado de 6 locales (D+C)	₺1 283 420 254,29	83%
Saldo disponible para imprevistos (aumento de costos - reajustes de precio)	₺261 173 322,15	17%

Qué pasa ahora se analizamos el edificio administrativo: -----

ALCANCE DE FASE 2



- **ESCENARIO 2: EDIFICIO ADMINISTRATIVO NUEVO**
 - Costo de edificio administrativo nuevo: según oferta del 7-nov-2021 el costo era de **₺839.216.016,44**. Aplicando un factor de incremento aproximado del **20%** al 31-may-2023 el costo por el D + C del edificio administrativo es de **₺1.007.059.219,73**

Ítem	Monto	%
Disponible aumento (D+C)	₺1 544 593 576,44	100%
Costo Edificio Administrativo	₺1 007 059 219,73	65%
Saldo disponible para imprevistos (aumento de costos - reajustes de precio)	₺537 534 356,71	35%

Veamos el último elemento: -----

ALCANCE DE FASE 2



• **ESCENARIO 3: REMODELACIÓN DEL SISTEMA ELECTRICO INTERNO DE LOS LOCALES EXISTENTES**

- Para definir el presupuesto requerido es necesario realizar el anteproyecto para la asignación de costos y alcances, sin embargo, si se estima como referencia que el costo pueda ser similar a los costos asociados a la remodelación del sistema electromecánico externo del Depósito por un monto de **₡1 579 028 133,42** (oferta del 28-feb-2023) no se podría realizar dicho alcance como una adenda al consorcio de JUDESUR ESTRUCTURAS-LACAYO-CEGA-ELECMENZA, por superar el disponible autorizado para realizar un aumento de presupuesto.

Último elemento, es la remodelación del sistema eléctrico, con respecto a esto y les comento que la visión original de las Juntas directivas anteriores, fue que la instalación eléctrica si va a ser externa nada más, no la parte interna por que la parte interna la logística hay que coordinar con cada concesionario, hay una serie de elementos que considerar, que era muy delicado pero que se puede técnicamente todo es cuestión de planear, eso digamos no estaba considerado originalmente, por ende este sistema eléctrico interno digamos que no está todavía dimensionado a nivel de costos, cuánto puede costar, para tener una idea en parte del sistema eléctrico externo que estamos haciendo en base a un costo de mil quinientos setenta y nueve millones de colones, entonces sí solamente como referencia costara algo similar de eso, prácticamente se nos iría todo el disponible también de eso, les reitero, esto es un número nada más referencial, no existe todavía estudio técnico respecto a ese costo o esa magnificación de cuánto costaría el alcance de la remodelación interna, pero es algo bueno si se espera en una fase dos, me parece que habría que gastar un dinero ahí para hacer esa actualización y poder magnificar cuánto costaría para poder conseguirlo. -----

Para finalizar:

FECHA MÁXIMA PARA INYECCIÓN DE RECURSOS FASE 2



• **ESCENARIO 1: 6 LOCALES**

- Ampliación de Anteproyecto: **70 días hábiles (3,5 meses aproximadamente)**
 - Confirmación del alcance: 15 días
 - Cotización: 10 días
 - Aprobación y formalización en SICOP: 10 días
 - Ampliación de anteproyecto por parte del consorcio: 35 días
- Ampliación de Diseño + Construcción: **325 días hábiles (15 meses aproximadamente)**
 - Cotización: 15 días
 - Aprobación y formalización en SICOP: 10 días
 - Elaboración de planos de construcción: 45 días
 - Trámite de permisos: 45 días
 - Construcción: 180 días
 - Puesta en marcha: 30 días
- Fecha máxima para ingreso de recursos por parte de JUDESUR:
 - Teniendo como premisa iniciar lo antes posible para poder desarrollar el alcance propuesta, sin que se deba un aumento desproporcionado de los costos, el plazo máximo para el ingreso de los recursos sería octubre del 2023
 - Adenda e inyección de recursos: **octubre 2023**
 - Ampliación de anteproyecto: **noviembre 2023 a febrero del 2024**
 - Diseño + Construcción: **marzo 2024 a mayo 2025**
 - Actividades de cierre del fideicomiso: **junio 2025 a agosto del 2025**

* Fecha más tardía para iniciar el proceso sería **febrero 2025**

Dirección: Depósito Libre Comercial de Golfito, local No.51,
Tel: 2775-02-20, E-mail: laraudz@judesur.go.cr
Página web: www.judesur.go.cr

Voy a compartirles entonces un poquito los análisis de tipo que hemos hecho: para el escenario uno de los seis locales. -----

FECHA MÁXIMA PARA INYECCIÓN DE RECURSOS FASE 2



- **ESCENARIO 2: EDIFICIO ADMINISTRATIVO NUEVO**
 - Ampliación de Anteproyecto: **70 días hábiles (3,5 meses aproximadamente)**
 - Confirmación del alcance: 15 días
 - Cotización: 10 días
 - Aprobación y formalización en SICOP: 10 días
 - Elaboración de ajustes por parte del consorcio: 35 días
 - Ampliación de Diseño + Construcción: **340 días hábiles (16 meses aproximadamente)**
 - Cotización: 15 días
 - Aprobación y formalización en SICOP: 10 días
 - Elaboración de planos de construcción: 60 días
 - Tramite de permisos: 45 días
 - Construcción: 180 días
 - Puesta en marcha: 30 días
 - Fecha máxima para ingreso de recursos por parte de JUDESUR:
 - Teniendo como premisa iniciar lo antes posible para poder desarrollar el alcance propuesta, sin que se debe un aumento desproporcionado de los costos el plazo máximo para el ingreso de los recursos sería octubre del 2023
 - **Adenda e inyección de recursos: octubre 2023**
 - **Ampliación de anteproyecto: noviembre 2023 a febrero del 2024**
 - **Diseño + Construcción: marzo 2024 a junio 2025**
 - **Actividades de cierre del fideicomiso: julio 2025 a setiembre del 2025**

* Fecha más tardía para iniciar el proceso sería **enero 2025**

Y último escenario: -----

FECHA MÁXIMA PARA INYECCIÓN DE RECURSOS FASE 2



- **ESCENARIO 2 y 3: EDIFICIO ADMINISTRATIVO NUEVO / REMODELACIÓN INTERNA DEL SISTEMA ELÉCTRICO DE LOS LOCALES EXISTENTES**
 - Se podría iniciar dos procesos nuevos:
 1. Licitación para la elaboración de estudios preliminares, estudios técnicos, anteproyecto e inspección. **208 días hábiles (9,5 meses aproximadamente)**
 - Proceso de licitación 148 días
 - Ejecución: 60 días
 2. Licitación para la elaboración de planos de construcción, construcción de las obras, equipamiento y puesta en marcha. **578 días (27 meses aproximadamente)**
 - Proceso de licitación 213 días
 - Ejecución 365 días
 - Fecha máxima para ingreso de recursos por parte de JUDESUR:
 - Teniendo como premisa iniciar lo antes posible para poder desarrollar el alcance propuesta, sin que se debe un aumento desproporcionado de los costos el plazo máximo para el ingreso de los recursos sería octubre del 2023
 - **Adenda e inyección de recursos: octubre 2023**
 - **Anteproyecto finalizado: noviembre 2023 - agosto 2024**
 - **Diseño + Construcción: setiembre 2024 a agosto 2026**
 - **Actividades de cierre del fideicomiso: agosto 2025 a octubre del 2026**

* Fecha más tardía para iniciar el proceso sería **octubre 2023**



Ingresa a la sala de sesiones el licenciado Pablo Torrez Henriquez, asesor legal de JUDESUR. -----

Con esto termino la presentación y con mucho gusto los que tengan alguna pregunta. -----
El licenciado Carlos Morera Castillo, director ejecutivo a.i. de JUDESUR, menciona que desde el punto de vista legal de la adenda, nuestro abogado tiene una duda en cuanto al plazo, tal vez si me permite que lo explique. -----

El licenciado Pablo Torrez Henriquez, asesor legal de JUDESUR, da los buenos días,

menciona que en realidad yo no tengo tan tanta duda en cuanto a la adenda, estamos fundamentando en el artículo 208 del reglamento que es aplicable para este tipo de modificaciones, lo que me falta duda es que nosotros tenemos por mandato legal la obligación de construir obras, que serían los 14 locales, edificio administrativo y sistema eléctrico, esas obras no han sido modificadas en el momento, yo lo que he observado es que el plazo que se propone de prórroga no contempla la posibilidad de adjudicar y ejecutar esas obras adicionales, por eso yo veo que no se estaría cumpliendo con el objetivo del fideicomiso, si ponemos un plazo que me parece que es de 8 meses el que se está proponiendo, no sé si ustedes tomaron en cuenta a la hora de proponer este plazo, las obras que faltan por adjudicar. -----

Toma la palabra el señor Carlos Arbuola Lopez, jefe del fideicomiso del BCR, menciona que ahí tal vez como para aclarar un poco el tema, es que justamente ahorita lo que estamos viendo es el tema de la fase uno, que hasta ahí es donde están sacando el tema de los recursos, si hacemos una ampliación digamos en el plazo máximo, ahorita no se cuenta y tenemos la incertidumbre que no se cuenta con todos los recursos para hacer la totalidad digamos del mandato que tenemos, entonces por eso es que se tiene la visión de hacerlo hasta donde ahorita como explicó Carlos se tienen los recursos que es de fase uno, porque estaríamos dependiendo digamos del proceso de poder contar con los recursos adicionales para poder hacer la contratación del resto del alcance, el tema es que hoy no teníamos preparados desde el punto de vista si veníamos muchos al tema jurídico, no traemos el abogado y entonces si usted gusta, nos puede mandar algún correo para hacerlo así, podemos mandárselo al compañero que está en San José, para tal vez plantearlo y si ocupa que se haga una ampliación con mucho gusto, tal vez para hacerlo un poco más expedito y que quede respaldo a ustedes, no sé si lo tienen a bien. -- El licenciado Pablo Torrez Henriquez, asesor legal de JUDESUR, da los buenos días, menciona que el reviso la justificación que dieron, tanto de hecho como jurídica, me parece que sí estamos ante los presupuestos de que son circunstancias imprevisibles no se podían tener en cuenta desde el principio de la contratación y el asunto de la pandemia crisis mundial, estabilidad del dólar, precios de los materiales y eso no lo podía

contemplar ninguna de las partes, lo que sí me preocupa nada más es eso, porque si no todos estamos pidiendo una ampliación, es precisamente que no estamos saliendo en el en el plazo, pues también las circunstancias, pero yo no quisiera que se dejaran en perspectiva el asunto porque la obra es completa y es por mandato legal, tampoco es una cuestión que nosotros podamos negociar tanto en el sentido de que la ley nos impone la obligación de construir la totalidad de las obras. -----

Toma la palabra el señor Carlos Arbuola Lopez, jefe del fideicomiso del BCR, menciona que aquí el tema licenciado es que le me parece que es el espíritu de todo, eso en el momento en que se cuente con los recursos la idea es ampliar por lo que hace falta para poder terminar con lo que es fase dos. -----

El señor Carlos Brenes, gerente de la unidad administradora de proyectos, menciona que lo que estaba aclarando es que, efectivamente esos ocho meses que se plantean ampliar, es para cumplir el alcance digamos de fase uno que ya está digamos adjudicado, lo que no estará cubierto en la fase dos, pero es porque no existen recursos y no podemos hacer lo que es imposible en este caso. -----

El licenciado Pablo Torrez Henriquez, asesor legal de JUDESUR, menciona que básicamente eso que se plantea era la duda, en el corto plazo que se amplía, entre las formas de terminar anticipadamente un fideicomiso está que se vuelve imposible el plazo, también a mí me preocupa porque contractualmente está muy protegido el Banco de que se interrumpe, por esta cuestión por ejemplo, así que imposible el cumplimiento de los objetivos del fideicomiso, ahí sí está bien protegido el Banco en cuanto los gastos y las cuentas que estén por pagar y los pasivos que tenga el fideicomiso deben ser pagados antes de terminar la obra y yo veo igual que en el caso nuestro nosotros podemos también terminar por causas por sentirnos que ya no necesitamos el fideicomiso por cualquier causa que la administración estime y hay que anticipadamente informal, pero igualmente si lo terminamos anticipadamente hay que pagar todas las cuentas que hayan en el momento del finiquito y yo no pretendo que se termine, lo que yo quisiera es que se garantice ese cumplimiento del fin del fideicomiso y por eso yo me atreví a dar una observación en cuanto a ese plazo que no me parece suficiente para ese objetivo. -----

El señor Carlos Arburola Lopez, jefe del fideicomiso del BCR, menciona que para tenerlo claro, ese primer alcance o este plazo que estamos hablando de hasta dónde nos alcanza el dinero que es lo que es fase 1, si se consiguen los recursos para la fase dos se puede hacer otra adenda para ampliar ese plazo, para cumplir con esa parte fase dos que es lo que hace falta, y cumplir con todo lo que el licenciado está indicando, lo que nosotros no podemos garantizar, de que podamos hacer todo el alcance de todo el proyecto, cuando no tengo toda la totalidad del dinero aquí, no podríamos nosotros garantizar de que se pueda cumplir eso, porque de no tengo los recursos, usted me dice que están los recursos del 100% podemos firmar en esa línea, pero estamos firmando solamente hasta donde digamos explicó que es en los recursos que tienen, el poder hacer una adenda dos, digamos cuando se cuente con los recursos ya se comentó que se está trabajando nosotros no vemos ninguna imposibilidad para poderlo firmar y poderlo ampliar y ahora sí cerrar todo el ciclo del proyecto. -----

El director Alejandro Chévez Meza, menciona que hay razones por las cuales un fideicomiso se puede dar por cerrado, una es porque el fiduciario decide irse, unilateralmente no puedo ir adelante, porque el fiduciario diga no puedo ir adelante, segunda razón, la tercera es porque el objeto del fideicomiso no se puede alcanzar, tres razones fundamentales, independientemente de que lo motive, por lo menos para mí, desde esa óptica tengo claro que lo que están es presupuestando tiempo con base en la primera etapa, justificados en que los recursos que están disponibles hasta el día de hoy alcanzan hasta ese momento, porque a partir de ahí se vuelve el objeto del fideicomiso inalcanzable, o sea automáticamente se daría por terminado el objeto del fideicomiso. -----

El licenciado Pablo Torrez Henriquez, asesor legal de JUDESUR, menciona que es precisamente mi preocupación, porque digamos si se cumple el plazo, si tiene plazo tendremos que liquidar, tendríamos que estar vigilantes en que si hay recursos en la hora que esta nueva ampliación se dé y se está a punto de vencer ampliarlo porque lo que yo observé un proceso de que llegó más directamente la dirección ejecutiva y la junta directiva anterior, es que el referendo el contrato de fideicomiso fue una etapa procesal larga en tiempo y para mí sería contraproducente que no puede ser el fideicomiso y tener

que volver a hacer ese proceso, entonces hay que estar vigilantes de que este contrato que tenemos nos alcance para realizar todas las obras que estamos mandados poder realizar. -----

El señor Carlos Arburola Lopez, jefe del fideicomiso del BCR, menciona que ahí es donde se menciona que hay hasta cierto punto donde digamos y ahí yo creo es un tema de funciones de ustedes es la parte de gestión de poder contar con esos recursos, donde ustedes pueden llegar y decir a esta fecha se va a poder contar con los recursos para la fase dos, entonces si estamos en tiempo se puede hacer todo el proceso de ampliar la agenda y vamos con la otra etapa, si para esa fecha cercana a ustedes definitivamente llegue indican ya nosotros no vamos a poder contar con recursos por lo que ya un ejemplo expliqué que es por el tema de la regla fiscal y la situación económica, entonces ahí es donde ya vamos a decir bueno no vamos a poder ampliar con la fase dos y vamos a llegar solamente con la fase uno y hacemos el cierre hasta esa fase, yo esperarí que no lleguemos ahí, porque veo que el sentir de todos acá, es poder concluir hasta la segunda fase, pero eso definitivamente yo creo que se responde o se puede mitigar cualquier riesgo de con la gestión que se ha realizado hasta el día de hoy con la participación de ustedes en las reuniones que se hacen mensualmente donde se hacen análisis desde el cronograma y del avance de las obras eso es algo que de yo creo que es un hito importante que se va a estar viendo en todas las reuniones y que Carlos me corrige, va a ser un punto de agenda todos los meses y que ustedes van a poder estar viendo cómo va el avance, si hay que tomar previsiones con tiempo para mitigar ese riesgo. -----

El director Alejandro Chévez Meza, menciona que él estaba hablando con don Carlos Arturo Díaz, que también había un punto ahí, ahorita lo estábamos conversando que igual hay que enviarlo a la legal, dice: esto obligó al fideicomiso a replantear la estrategia de desarrollo el programa, lo que dice separar de la contratación de los locales y el sistema eléctrico de la del edificio administrativo, así como también resérvese la posibilidad de adjudicar parcialmente la cantidad de locales, ahí yo le estoy pidiendo a don Carlos que modifiquen esa cláusula, porque es un párrafo que en realidad debería ser así, esto obligó al fideicomiso a replantear la estrategia del desarrollo del programa lo que hizo separar la

contratación de los locales, edificio administrativo y el sistema eléctrico del depósito libre comercial de Golfito, así como también reservarse la posibilidad de adjudicar parcialmente la cantidad de locales comerciales que las condiciones financieras así lo permitieran, básicamente la solicitud entonces le está haciendo en este momento a don Carlos Arturo es porque, el transitorio cuatro es un mandato de ley y para que esté alineado el mandato de ley con respecto al objeto del fideicomiso y que en la adenda también lo estamos viendo, porque en los incisos ABC del transitorio cuarto, son muy claros en cuanto a la reconstrucción de los 14 locales quemados, que es un tema que ya lo tenemos aquí, la reparación y la sustitución del sistema eléctrico el depósito libre comercial de Golfito, ahí también estamos blindando digamos el tema de que tienen que ir dentro del objeto del fideicomiso, la instalación eléctrica y finalmente la construcción de la edificio administrativo, que ya lo hemos hablado en muchas ocasiones que es algo que queremos modificar pero que en este momento está ahí en la ley. -----

Se disculpa el señor Ramón Pendones de Pedro, Vicepresidente OPB Arquitectos S.A., debido a que debe retirarse. -----

El director Alejandro Chévez Meza, menciona que para valorar, es en el documento que se titula adenda justificación de aumento del plazo, está en la página dos, que quede considerado esos tres puntos que dice el transitorio cuatro. -----

La directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, agradece a los señores del Fideicomiso BCR-JUDESUR por el informe expuesto. -----

Al ser las once horas con once minutos, se retira de la sala de sesiones los señores y la señora del Fideicomiso BCR y se procede a dar un receso a la sesión de junta, se retoma dicha sesión al ser las once horas con cuarenta y cuatro minutos y la directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, deja a cargo de la sesión a la directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, para poder salir un momento de la sesión a atender un asunto laboral. -----

CAPITULO IV. INFORME DE DIRECCIÓN EJECUTIVA: -----

ARTÍCULO 4: El licenciado Carlos Morera Castillo, director ejecutivo a.i. de JUDESUR, menciona que discutido el tema con los señores representantes del Fideicomiso BCR-

JUDESUR y la constructora y la asesoría legal, hay aspectos importantes para analizar que se estarán discutiendo con legal y además el comentario de la modificación a uno de los párrafos de texto que se determinaron a la hora de revisar por parte del miembro de Junta directiva Alejandro Chevez, se determinó que no vamos a poder firmar la adenda el día de hoy, si no que vamos a proceder a hacer las revisiones correspondientes para poder firmarlo en los próximos días. -----

SE CONOCE Y SE TOMA NOTA. -----

ARTÍCULO 5: La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que hay que realizar una sesión extraordinaria el jueves veintinueve de junio del dos mil veintitrés a las diez horas, para ver como temas atención al DTPDI, Cronograma de trabajo de las comisiones, adenda fideicomiso BCR-JUDESUR y asuntos varios de directores. -----

ACUERDO 03. Realizar sesión extraordinaria el jueves veintinueve de junio del dos mil veintitrés a las diez horas, para ver como temas atención al DTPDI, Cronograma de trabajo de las comisiones, adenda fideicomiso BCR-JUDESUR y asuntos varios de directores. La directora Jasmín Porras Mendoza y el director Alejandro Chévez Meza, se encontraban fuera de la sala de sesiones al momento de la votación **ACUERDO EN FIRME.** -----

Sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión al ser las once horas con cuarenta y ocho minutos. -----

Jasmín Porras Mendoza
Presidenta

Alejandro Chévez Meza
Secretario