
Contrato de arrendamiento con opción de compra

Entre BCCR y Fondo de Inversión Desarrollo
Inmobiliario de Infraestructura Pública-1

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

Entre BCCR y Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario de Infraestructura Pública

Compra directa por excepción No. 2017CD-000027-BCCR

Entre nosotros, el BANCO CENTRAL DE COSTA RICA (BCCR), domiciliado en San José, con cédula de persona jurídica número CUATRO – CERO CERO CERO – CERO CERO CUATRO MIL DIECISIETE, representado en este acto por el señor EDUARDO PRADO ZÚÑIGA, mayor, casado una vez, economista, vecino de San Vicente de Moravia, cédula de identidad UNO – CERO SEISCIENTOS TREINTA Y DOS – CERO CIENTO CATORCE, quien es Gerente con facultades de apoderado generalísimo, sin límite de suma del BANCO CENTRAL DE COSTA RICA, personería registrada en la Sección de Personas, al Tomo dos mil catorce, Asiento ciento cincuenta y ocho mil novecientos, consecutivo uno, secuencia uno, en adelante conocido como “BCCR”, y el FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA – 1, en adelante conocido como “FONDO”, domiciliado en San José, con cédula de persona jurídica número TRES-CIENTO DIEZ-SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y UNO, representado en este acto por el señor PABLO MONTES DE OCA CARBONI, mayor, casado una vez, ingeniero civil, con cédula de identidad número UNO-QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS-CIENTO VEINTIUNO, vecino de Sabanilla de Montes de Oca, quien es GERENTE GENERAL con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, de la sociedad BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION, S.A. (BN FONDOS), cédula de persona jurídica número TRES-CIENTO UNO-DOS TRES SIETE NUEVE UNO OCHO, personería que consta en el Registro Mercantil, a los tomos mil ciento sesenta y tres y mil doscientos treinta, folios cien y doscientos ochenta y seis, asientos ochenta y cinco y doscientos setenta, Sociedad que administra el fondo referido y en adelante conocida como “BN FONDOS”, acordamos celebrar el presente Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra, para lo cual disponemos lo siguiente:

CONSIDERANDO

- Que el “BCCR” tiene interés en albergar todas las oficinas de sus órganos de desconcentración máxima, sean estos: SUGEVAL, SUGEFL, SUPEN y SUGESE, así como al CONASSIF y la Auditoría Interna del CONASSIF, (en adelante los ODM), y a otras dependencias del Banco Central en una sola ubicación, con el propósito de lograr economías de escala, evitar duplicidades, mejorar la eficiencia, disminuir la huella de carbono en sus operaciones promoviendo la protección del ambiente y la mejor utilización y aprovechamiento de los recursos naturales, en armonía con el artículo 50 de la Constitución Política, así como ofrecer un mejor servicio al ciudadano por medio de la democratización de la inversión en soluciones inmobiliarias del sector público, permitiendo la participación de las personas en esta iniciativa.

086
R

2. Que una solución inmobiliaria conjunta para todos los órganos ya mencionados requiere condiciones específicas con el propósito de maximizar la eficiencia en el uso de las áreas a ocupar, así como de los recursos necesarios en cuanto a mobiliario y equipo, para lo cual, el "BCCR" cuenta con un estudio previo que define dichas condiciones, según el "Considerando 8" de este Contrato.
3. Que BN FONDOS es una Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, debidamente autorizada por la Superintendencia General de Valores, (SUGEVAL).
4. Que la Ley Reguladora del Mercado de Valores, Ley 7732 en su artículo 80 inciso d), permite la creación de Fondos de Inversión no Financieros los cuales únicamente pueden ser administrados por Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.
5. Que los Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos son vehículos financieros que permiten el desarrollo o adquisición de proyectos inmobiliarios en cualquier fase, para su posterior venta o arrendamiento. Y que por su esquema de operación, permite desarrollar proyectos con características específicas de acuerdo con las necesidades del inquilino o futuro comprador, bajo un modelo de negocio que a su vez, resulte atractivo a los inversionistas.
6. Que los Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos son figuras flexibles que permiten el desarrollo de proyectos bajo un ambiente sumamente regulado, con lo cual se logra alcanzar el nivel de transparencia requerido para el desarrollo de este tipo de proyectos y con una responsabilidad, por parte del Administrador del Fondo, frente a los inversionistas que obliga a una gestión muy eficiente en el uso de los recursos.
7. Que los Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos pueden contribuir al desarrollo de infraestructura pública mediante alianzas público-privadas que ayuden a generar empleo, abriendo también la posibilidad para que un mayor número de personas participe en el financiamiento de este tipo de proyectos.
8. Que el "BCCR" ha llevado a cabo un proceso de análisis de factibilidad para la centralización de los ODM, el cual inició con la Licitación 2012LA-00005-BCCR denominada "CONSULTORÍA ARQUITECTÓNICA PARA DETERMINAR LOS REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE: LOS ÓRGANOS DE DESCONCENTRACIÓN MÁXIMA (ODM) PARA ALBERGAR LOS NEGOCIOS DE MISIÓN CRÍTICA DEL BANCO CENTRAL DE COSTA RICA (BCCR) Y PARA DETERMINAR LAS RECOMENDACIONES DE LAS DIFERENTES OPCIONES PARA SOLUCIONARLO", la cual le fue adjudicada al Consorcio conformado por las empresas Arquitecto Daniel Lacayo & Asociados y GCI Ingeniería S.A.
9. Que a inicios del año 2015, dentro de un marco de consultas realizadas por el "BCCR" a diferentes sociedades administradoras de fondos de inversión, el "BCCR" solicitó a BN FONDOS la colaboración para que con base en los resultados del estudio realizado por medio de la licitación indicada en el punto 8 anterior, llevara a cabo una búsqueda de propiedades que fueran aptas para albergar la infraestructura requerida por los ODM y otras dependencias del "BCCR". Como resultado de la búsqueda, BN FONDOS identificó diez propiedades a las que se les hizo un análisis de costo por metro cuadrado, área máxima de construcción, cantidad de pisos que debía tener la edificación en función del tamaño del terreno, la incidencia del costo del terreno sobre el costo total del Proyecto y la cercanía con el actual edificio del "BCCR", todo lo cual consta en el acuerdo tomado en Sesión 5689-2015 de Junta Directiva del "BCCR", del 5 de junio de 2015.

6/8
JL

10. Que mediante resolución SGV-R-3087 de las diez horas del trece de noviembre del dos mil quince, la SUPERINTENDENCIA GENERAL DE VALORES (SUJEVAL) autorizó el Fondo de Desarrollo Inmobiliario denominado FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1 a realizar oferta pública.
11. Que el FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1, procederá a construir los inmuebles objeto de este contrato, para darlos en alquiler con opción de compra al "BCCR" de acuerdo con las condiciones que se indican en este contrato.
12. Que BN FONDOS ofrece al "BCCR" un terreno que reúne las mejores condiciones para desarrollar la solución inmobiliaria requerida para concretar el Proyecto de centralización de los ODM y otras dependencias del "BCCR", así como otras instalaciones necesarias para un futuro, que se ubica en el Barrio Tournón, en el distrito San Francisco del cantón de Goicoechea de la provincia de San José, con un área total de DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS CON OCHO DECÍMETROS CUADRADOS, matrícula No.189577-000, plano SJ-417860-1997. Esta propiedad cumple con los criterios de selección planteados en la Licitación Abreviada 2012LA-00005-BCCR.
13. El "BCCR" hace constar que como Administración ha verificado que la presente contratación cumple con los requisitos previstos en los artículos 76 y 79 de la Ley de Contratación Administrativa y 139 j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

POR LO TANTO:

Las partes convenimos firmar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA, el cual se regirá por el ordenamiento jurídico vigente y por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: DEFINICIONES

- 1.1 **FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1:** Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario, autorizado para el desarrollo de una solución inmobiliaria para el "BCCR" y sus Órganos de Desconcentración Máxima y otras Dependencias, en armonía con el artículo 89 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y según el oficio Ref. F35/0/130 del 9 de diciembre del 2015 de SUJEVAL.
- 1.2 **ÓRGANOS DE DESCONCENTRACIÓN MÁXIMA:** Superintendencia General de Valores (SUJEVAL), Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), Superintendencia de Pensiones (SUPEN), Superintendencia General de Seguros (SUGESE), así como a las oficinas centrales del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y de la Auditoría Interna del CONASSIF.
- 1.3 **OTRAS DEPENDENCIAS DEL "BCCR":** División de Servicios Tecnológicos del "BCCR" y cualquier otra que el BCCR decida en su momento, siempre que puedan ajustarse a las condiciones de espacio y de diseño contempladas en la Cláusula 2.1.
- 1.4 **LLAVE EN MANO:** se entenderá como aquel contrato en el que el contratista asume la obligación de ejecutar todas las actividades que se requieran para la entrega de las obras necesarias para la solución inmobiliaria, que se establezca en el alcance del proyecto y este documento, respondiendo por ellas y entregándolas en un plazo determinado, listas para ser ocupadas por parte del "BCCR" en calidad de arrendatario con la opción de comprar en cualquier momento.

QPZ
X

- 1.5 **SOLUCIÓN INMOBILIARIA:** terrenos, paisajismo, jardines, áreas verdes, edificaciones, mobiliario y obras finales que entregará BN Fondos al BCCR para albergar en ellos aquellas dependencias que así se establezcan en este Contrato, producto de su acompañamiento, técnico, financiero y legal en materia de infraestructura, así como de su conocimiento del mercado inmobiliario.
- 1.6 **TASA INTERNA DE RETORNO (TIR):** Se entenderá, para los efectos de este contrato, como aquella tasa que iguala la sumatoria de los flujos descontados de ingresos y egresos del FONDO al momento en que el BCCR comunique su deseo de ejercer la opción de compra de la solución inmobiliaria.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente Contrato es el arrendamiento con opción de compra por parte del “BCCR” de la solución inmobiliaria desarrollada en la finca ubicada en el Barrio Tournón, distrito San Francisco del cantón de Goicoechea de la provincia de San José, matrícula No.189577-000, con todas sus edificaciones y obras bajo la modalidad llave en mano, conforme a lo dispuesto en este contrato.

El inmueble albergará a los siguientes Órganos y dependencias del “BCCR”:

1. Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF)
2. Superintendencia General de Valores (SUGEVAL)
3. Superintendencia General de Seguros (SUGESE)
4. Superintendencia de Pensiones (SUPEN)
5. Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF)
6. Auditoría Interna del CONASSIF
7. División de Servicios Tecnológicos (DST)
8. Auditorio
9. Parqueo para funcionarios y visitantes
10. Archivo institucional

2.1 Detalle de las obras a entregar

Las partes acuerdan que una vez que se haya concluido el diseño final de las obras y se cuente con las especificaciones técnicas finales sobre materiales, mobiliario, equipos y cualquier otro elemento que requiera ser detallado, el “Fondo” entregará al “BCCR” la información técnica respectiva con la finalidad de que éste último las apruebe, para lo cual contará con el plazo de quince días naturales.

Lo anterior deberá incluir al menos:

- 2.1.1 Diseño de sitio.
- 2.1.2 Plantas arquitectónicas.
- 2.1.3 Elevaciones y secciones.
- 2.1.4 Imágenes computarizadas o renderizadas.

OPB
JG

- 2.1.5 Tablas de áreas.
- 2.1.6 Manual de especificaciones técnicas según CSI Master Format, con formato de 3 partes.
- 2.1.7 Descripción del sistema constructivo.
- 2.1.8 Descripción de mobiliario y condiciones de garantía y mantenimiento que se incluyen como parte de su proceso de adquisición..
- 2.1.9 Descripción de equipos y condiciones de garantía y mantenimiento que se incluyen como parte de su proceso de adquisición.

En caso de que el “BCCR” no hubiera aprobado la información presentada por el “FONDO” en el plazo aquí indicado, se entenderá que está de acuerdo con dicha información, lo cual será comunicado por escrito por parte del “FONDO”. En caso de que las partes no logren llegar a un acuerdo sobre las condiciones establecidas en la sección 2.1 en un plazo máximo de un mes calendario, se procederá a aplicar lo establecido en la Cláusula Vigésima Quinta de este contrato.

En virtud de que al momento de suscribir el presente contrato no se cuenta con las especificaciones técnicas finales, se establece en el Anexo 1, las condiciones generales que deberá cumplir la solución inmobiliaria.

2.2 Modificación del alcance de las obras a entregar

Una vez aprobado lo indicado en la sección anterior y/o iniciado el proceso de construcción, el “BCCR” podrá solicitar modificaciones en el alcance definido en la sección anterior, para lo cual el “FONDO” llevará a cabo el costeo de los cambios solicitados y lo comunicará al “BCCR” en un plazo acordado entre las partes de acuerdo con la magnitud de modificación solicitada; el “BCCR” deberá aprobar o rechazar la ejecución de la solicitud de modificación y los costos asociados en un plazo máximo de cinco días calendario.

TERCERA: ENTREGA DE LA SOLUCIÓN INMOBILIARIA, INICIO DE LA VIGENCIA DEL PLAZO DE ARRENDAMIENTO

La entrega de la solución inmobiliaria antes descrita se dará una vez que esté construida y lista para ser ocupada en lo que concierne a las responsabilidades del FONDO, lo que se estima se realizará en un plazo de veintiséis (26) meses contados a partir de la notificación de la orden de inicio por parte del “BCCR”, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Cuarta. La vigencia del plazo de arrendamiento inicia con la entrega de los bienes muebles e inmuebles resultantes de la ejecución de la solución inmobiliaria por parte del FONDO al “BCCR” y su recibo a satisfacción. Sin embargo, el “BCCR” podrá aprovechar el período de construcción de las instalaciones para su ocupación, en el tanto dichas labores no afecten el proceso constructivo

CUARTA: PLAZOS

- 4.1 Plazo de entrega de la solución inmobiliaria: la entrega de la solución inmobiliaria objeto de este contrato será en veintiséis meses (26) meses a partir de la notificación de la orden de inicio por parte del “BCCR”, para proceder con el diseño de planos y trámite de permisos requeridos para el inicio de construcción de las obras. El plazo de veintiséis meses se compone de diez meses para la elaboración de planos y obtención de los permisos y de dieciséis meses de construcción.
- 4.2 Plazo del contrato de arrendamiento: será por cinco (5) años, contados a partir de la



fecha de entrega y recibo a satisfacción de los bienes muebles e inmuebles resultantes de la ejecución de la solución inmobiliaria equipados en su totalidad, bajo la modalidad “llave en mano”, de acuerdo con los requerimientos definidos según la sección 2.1. El plazo contractual podrá ser prorrogado por acuerdo entre las partes o en su defecto podrá darse por finalizado en forma anticipada, cuando el “BCCR” ejerza su derecho de **OPCIÓN DE COMPRA** indicado en la cláusula DÉCIMA NOVENA del presente contrato, hecho que no implicará indemnización alguna.

QUINTA: MONTO DE ALQUILER

El monto del arrendamiento de la solución inmobiliaria objeto del presente contrato será calculado en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América (en adelante, dólares), pagadero por mensualidad adelantada, los días primero de cada mes, en dólares o en colones al tipo de cambio de referencia para la venta del día, establecido por el Banco Central de Costa Rica. En caso de que el Banco Central de Costa Rica deje de brindar esta información al público, se utilizará el tipo de cambio de venta del Banco Nacional de Costa Rica. El alquiler correspondiente al primer mes se hará proporcional al número de días restantes del mes, en que el “FONDO” entregue la solución inmobiliaria al “BCCR” bajo el concepto de llave en mano, y este los reciba en forma satisfactoria.

El precio del alquiler es “neto”, de tal forma que, si en un futuro el monto de alquiler se viera afectado por un impuesto a los arrendamientos, dicho precio se incrementará, para que en todo caso el “FONDO” reciba por concepto de renta el precio neto que estipula este Contrato.

El precio mensual del alquiler de los inmuebles, objeto de la presente contratación, se establece en la suma de trescientos noventa y cinco mil ochocientos treinta y tres dólares con treinta y tres centavos (\$395,833.33) como el precio a pagar por concepto de alquiler de la totalidad de la solución inmobiliaria más el pago mensual de mantenimiento.

El precio antes dicho podrá variar en caso de que se modifique el alcance del proyecto, lo anterior de acuerdo con lo establecido en las cláusulas 2.2 y Décima Novena.

SEXTA: FORMA DE PAGO DEL ALQUILER Y COSTO DE MANTENIMIENTO

Los pagos del alquiler y costo de mantenimiento, se harán por transferencia electrónica a la cuenta que indique el FONDO por medio de su representante legal. Se entiende que el “BCCR” hace buen pago de la mensualidad, siempre que cancele dentro de los primeros siete días de cada mes, caso contrario se aplicarán los intereses que se describen más adelante. Si los pagos se realizaran por otro medio, que acepte previamente el FONDO, este pago quedará sujeto al recibo efectivo del precio convenido. La aceptación de uno o varios pagos distintos al día primero de cada mes, no significa implícita o expresamente, una modificación sobre el día o del período de pago y el atraso en el pago total o parcial de uno o más períodos de renta, no constituirá ningún plazo de tolerancia en favor del “BCCR”.

En caso de atraso o incumplimiento en el pago de cualquiera de las sumas de dinero que se obliga a pagar y sin que pueda catalogarse como tolerancia de ninguna especie, cuando tal circunstancia se presente, el “FONDO”, podrá acudir a las instancias correspondientes a hacer valer sus derechos.

Cualquier concesión que, en la práctica el “FONDO”, hiciere al “BCCR” que aparente afectar o modificar alguna de las cláusulas del presente contrato, es un acto de simple tolerancia - y no fuente de derecho -, y el “FONDO” podrá exigir en cualquier momento, el fiel cumplimiento del contrato, y ello no impedirá la acción de desahucio, si ella procediere.



SÉTIMA: DEPÓSITO DE GARANTÍA

Al momento de recibir los inmuebles, el “BCCR” deberá entregar al “FONDO” un depósito de garantía equivalente a un mes de alquiler y se mantendrá durante la vigencia de este Contrato. En caso de ejercerse la opción de compra del inmueble, este importe será abonado al pago del precio final.

El depósito de garantía servirá para responder por el pago de las reparaciones que deban hacerse o servicios que deban pagarse, en caso de que el inmueble sea desocupado por el “BCCR”, siempre y cuando estos no respondan al deterioro normal de su adecuado uso. Es entendido que si el costo de las reparaciones o los servicios excedieren esa suma, corresponderá al “BCCR” pagar la diferencia. En ningún caso podrá imputarse ese depósito al pago de alquileres o servicios durante la vigencia del contrato. El depósito de garantía siempre será equivalente o proporcional a una mensualidad de alquiler. Las partes ajustarán el depósito de garantía cuando se produzca un ajuste del precio del alquiler que supere el 5%, ya sea en forma descendente o ascendente y sin necesidad de aviso o requerimiento previo de la otra parte. El “BCCR” autoriza desde ahora al “FONDO” para que en caso de desalojo anticipado, mantenga en propiedad el depósito de garantía y lo impute conforme a sus intereses, mensualidades o bien a daños ocasionados, previa aplicación de un procedimiento sumario previsto en los Artículos 320 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública. Si quedare algún saldo o no hubiere gastos que cancelar con el depósito de garantía, el “FONDO” deberá devolver el monto correspondiente al “BCCR” en un plazo máximo de un mes contado a partir de la finalización del mes correspondiente a aquel en que se realizó la desocupación del inmueble por parte del “BCCR”.

El depósito de garantía no constituye un obstáculo para solicitar el desahucio por falta de pago.

OCTAVA: MEJORAS, MODIFICACIONES Y REPARACIONES

Una vez iniciado el arrendamiento con opción de compra y a solicitud del “BCCR” las partes podrán acordar que el “FONDO” realice ampliaciones, remodelaciones, mejoras al edificio o su equipamiento. Para ello se deberá obtener de previo a la ejecución, el acuerdo de las partes en cuanto al alcance de estas, su costo y forma de pago.

También queda facultado el “BCCR” para realizar en el inmueble arrendado todas aquellas mejoras, adiciones, remodelaciones que considere necesarias y convenientes para su mejor utilización, siempre y cuando éstas no dañen la estructura del bien y sean aceptadas de previo por el “FONDO”. Las mejoras introducidas pasarán a formar parte del inmueble, obligándose el “BCCR” a dejarlas ahí y pudiendo retirar únicamente aquellas consideradas “móviles” o que han sido adheridas al edificio principal y que pueden removverse sin causar daño grave a la infraestructura o a su funcionalidad. Las mejoras realizadas directamente por el “BCCR” no serán reconocidas económicamente por el “FONDO” para ningún efecto, ya sea para el momento de desalojo o valoración de la compra.

NOVENA: MANTENIMIENTO

Para los efectos de este contrato se consideran como parte del mantenimiento los siguientes rubros:

- 9.1 Recolección de desechos y jardinería.
- 9.2 Mantenimiento preventivo de equipos e infraestructura civil: implica las revisiones técnicas programadas del funcionamiento, ajustes, limpieza de partes, calibración u



otros que deban llevarse a cabo de forma periódica a los inmuebles y equipos objeto de este contrato, según el Alcance del proyecto definido de acuerdo con la sección 2.1 de este Contrato, conforme con las recomendaciones de los fabricantes y del plan de mantenimiento que presentará el “FONDO” de previo a la entrega de la solución inmobiliaria.

- 9.3 Mantenimiento correctivo: implica las correcciones de fallas y averías mayores. Estas pueden ser causadas por defectos o vicios ocultos, o el uso anormal o negligente de los bienes. En estos casos, el “BCCR” le comunicará al “FONDO” el requerimiento mediante una solicitud de mantenimiento. De común acuerdo se establecerá un plazo para que se efectúen las reparaciones necesarias.
- 9.4 Cualquier otro servicio de mantenimiento, seguridad o limpieza que sea solicitado por el “BCCR” para el buen funcionamiento del inmueble resultante.

El “FONDO” será responsable de realizar el mantenimiento de acuerdo a los rubros antes indicados, para lo cual contratará los servicios de una entidad que asuma, de manera regular y sistemática, estas actividades. El costo por estos servicios de mantenimiento, que se determinarán mediante cotización a empresas especializadas en esta actividad y de acuerdo con el alcance que se defina entre las partes, serán sufragados por el “BCCR”, previa aprobación del “BCCR” de acuerdo con el valor de mercado del tipo de servicio de que se trate, para lo cual, el “FONDO” incluirá dicho costo en el cobro mensual adicional a la cuota de arrendamiento tal y como se estipula en la Cláusula Quinta, al que se agregan los reajustes de precio que apliquen al costo de dicho servicio según la legislación vigente.

Se exceptúa del pago por parte del “BCCR” de las reparaciones correctivas, las extraordinarias provenientes de caso fortuito o fuerza mayor, por defectos de los bienes arrendados, por mala calidad o vicios ocultos, ya sea de los equipos, materiales o su instalación, debiendo asumirlos el “FONDO” que será el responsable de las obras y las garantías frente al “BCCR”

Para ello el “FONDO” deberá gestionar en forma inmediata, según los contratos de obra suscritos con las empresas constructoras, todas aquellas acciones administrativas o judiciales tendientes a subsanar los defectos y la indemnización por los daños y perjuicios causados por eventuales defectos o vicios ocultos y garantías. En caso de negativa o incumplimiento por parte de los contratistas el “FONDO”, será el responsable de realizar las gestiones inmediatas y necesarias para contratar por su cuenta y riesgo las reparaciones requeridas dentro de un plazo razonable, el cual, se acordará entre las partes, en caso de no mediar o no requerir acuerdo, se entenderá que el plazo es de ocho (8) días naturales, para la ejecución de la reparación o mantenimiento efectivo, a partir de la notificación que se indica en la Cláusula 14.5, de lo contrario se considerará que afecta el pleno uso del inmueble por parte del “BCCR”. En este caso, el “BCCR” podrá reducir proporcionalmente el área afectada del pago mensual del alquiler, para lo cual se estimará el costo por metro cuadrado sin utilizar, desde la notificación de la necesidad de reparación o mantenimiento, más los costos de las gestiones que deba realizar el “BCCR” para suplir la sustitución del espacio, más los intereses pactados en el presente contrato para el caso de mora en el pago de la mensualidad, los cuales se calcularán sobre el monto deducido, por motivos de atrasos o mora en las reparaciones y cuyo cómputo correrá una vez transcurridos los ocho (8) días naturales o el plazo que acuerden las partes.

DÉCIMA: PAGO DE SERVICIOS Y TRIBUTOS

Corresponde al “BCCR” el pago de los gastos de funcionamiento, seguridad y vigilancia, limpieza, servicios públicos, patentes municipales e impuestos relacionados a su operación.



El “FONDO” pagará el impuesto sobre bienes inmuebles, municipales o cualquier otro impuesto que surja a su cargo en su condición de propietario.

DÉCIMA PRIMERA: INTERESES MORATORIOS

Sin perjuicio de las acciones que autoriza la Ley en caso de incumplimiento, cuando el “BCCR” incurriere en mora en el pago de cualquier obligación dineraria a favor del “FONDO”, relacionada con este Contrato, deberá pagar intereses moratorios a una tasa igual a la tasa LIBOR a seis (6) meses más tres (3) puntos porcentuales, desde la fecha en que la obligación se hizo exigible y hasta la fecha en que el “FONDO” pueda disponer del pago recibido. En todos los casos, si el “FONDO” se viere obligado a recurrir a la vía judicial, los intereses se seguirán devengando por todo el tiempo que tarde el proceso. La imputación de pagos será hecha por el “FONDO”.

DÉCIMA SEGUNDA: DE LA RECEPCIÓN DE LOS INMUEBLES POR PARTE DEL “BCCR”

12.1. Notificación de obra terminada. Cuando el “FONDO” considere que la obra ha sido concluida, hará una notificación por escrito en tal sentido al “BCCR”, el que, dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación, procederá a la revisión de las obras y manifestación de aceptación o rechazo, con base en el alcance definido en la Cláusula 2.1.

En caso de encontrar inconformidades durante la revisión, se confeccionará una lista con el detalle de los hallazgos a subsanar, los cuales deberán ser corregidos en un plazo acorde a su magnitud, de común acuerdo entre las partes. Realizadas las correcciones, el “FONDO” deberá notificar al “BCCR” para su correspondiente revisión.

12.2. Informe final y desocupación del inmueble. Concluidos los trabajos y expedido el correspondiente informe final de obra por parte del “FONDO”, dentro del plazo de ocho días naturales, sus colaboradores, subcontratistas, deberán proceder al desalojo de la solución inmobiliaria, con todo el personal, maquinaria, equipo y materiales, recogiendo todo desperdicio, escombro o suciedad que se hubiera producido durante la ejecución del proyecto, realizando la oportuna limpieza de todo el inmueble.

Con la aceptación del informe final de la obra por parte del “BCCR”, quien tendrá diez días naturales, contados a partir del desalojo de la solución inmobiliaria, para hacerlo, se darán por recibidas las obras a satisfacción.

12.3. Inicio del plazo de arrendamiento y entrada en vigencia de la opción de compra. Una vez recibida a satisfacción la totalidad de la obra y con la desocupación efectiva del inmueble por parte del “FONDO” y sus contratistas, de acuerdo con el punto 12.2, entrará en vigencia el plazo de arrendamiento y la entrada en vigencia de la opción de compra, en los términos establecidos en el presente contrato.

12.4. Rechazo de la obra. EL “BCCR” podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que no está terminada o que no se adecúa a las condiciones y las especificaciones convenidas, para lo cual deberá apegarse a los plazos indicados anteriormente. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en un Acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción definitiva de acuerdo con los principios de proporcionalidad y razonabilidad.

12.5 Intervención de un tercero objetivo. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, si el “FONDO” no estuviera de acuerdo con la postura del “BCCR”, las partes acuerdan someter el rechazo de este último al criterio de un técnico independiente, seleccionado por ambas partes y ajeno a la obra, debiendo ser sufragados los gastos de este último por quien no tuviere la

GPZ X

razón. Las partes acuerdan que este proceso deberá llevarse a cabo en un plazo máximo de treinta días naturales.

DÉCIMA TERCERA: MULTAS.

En caso de presentarse atrasos en la entrega y recepción de los bienes se procederá de la siguiente manera:

13.1. Atraso en la entrega de los bienes: si el “FONDO” incumple el plazo de entrega de los bienes en más de dos (2) meses de atraso, deberá reconocer a favor del “BCCR” una multa que será equivalente al diez por ciento (10 %) del monto mensual de arrendamiento por cada mes de atraso o fracción por un máximo de seis (6) meses, la cual se calculará desde el tercer mes de atraso. Lo anterior con motivos punitivos, en aras de no fomentar atrasos, considerando la necesidad de contar con una infraestructura que logre la centralización de los ODM y otras dependencias del “BCCR”, a la medida y a la mayor brevedad posible.

13.2. Atraso en la recepción de los bienes: si el “BCCR” no recibe los bienes en el tiempo pactado por causas que le sean imputables a él, en más de dos meses, deberá reconocer a favor del “FONDO” una penalidad que será equivalente al diez por ciento (10 %) del monto mensual de alquiler por cada mes de atraso o fracción por un máximo de seis (6) meses, la cual se calculará desde el tercer mes de atraso.

Para el cobro de las multas aquí previstas se deberá tramitar el proceso sumario previsto en la Ley General de la Administración Pública.

13.3. Caso fortuito o fuerza mayor: si el atraso en la entrega o en la recepción de los bienes se suscita por caso fortuito o fuerza mayor, incluyendo atrasos de las entidades públicas que deben otorgar los permisos necesarios para el desarrollo del proyecto, las partes deberán aplicar los seguros correspondientes en forma inmediata. De tratarse de un evento no asegurable, las partes se comprometen a determinar la mejor forma de no afectar los intereses de las partes involucradas.

DÉCIMA CUARTA: OBLIGACIONES DEL FONDO

- 14.1 Tomar los seguros de riesgo sobre la propiedad durante el plazo del contrato por el valor total de reposición de la obra o según corresponda de acuerdo con la etapa de desarrollo en la que se encuentre. El “FONDO” también pagará el costo de las primas de este seguro, así como de cualquier otro costo adicional que se origine por la relación contractual con la entidad aseguradora.
- 14.2 Se compromete a entregar la solución inmobiliaria según los requerimientos y especificaciones señaladas de conformidad con lo establecido en el presente contrato, sus especificaciones, alcances y demás documentación relacionada, la cual forma parte integral de éste.
- 14.3 Rendir informes periódicos al “BCCR” en cuanto al grado de avance de la construcción y equipamiento, así como sobre los eventos que tengan incidencia en la relación con el adecuado desarrollo de la construcción.
- 14.4 Rendir informes periódicos, al menos trimestralmente, sobre el programa de mantenimiento de la solución inmobiliaria.
- 14.5 Cuando el “FONDO” sea notificado por el “BCCR” sobre la necesidad de efectuar alguna reparación, será obligación del “FONDO” reparar cuanto sea necesario. Los tiempos de respuesta para llevar a cabo dichas reparaciones serán determinadas mediante



acuerdo expreso entre las partes.

- 14.6 Cuando el “FONDO”, notificado por el “BCCR” de la necesidad de efectuar reparaciones, no inicie la obra dentro del plazo de diez (10) días hábiles, salvo que el retraso sea motivado por caso fortuito o fuerza mayor, el “BCCR” está autorizado para efectuarlas por cuenta del “FONDO”. Además podrá retener la parte del alquiler correspondiente al costo de las reparaciones, más el cargo por intereses, de acuerdo con la tasa LIBOR a seis (6) meses más tres (3) puntos porcentuales. Cuando el “BCCR” ha iniciado las reparaciones, el “FONDO” podrá asumirlas en el estado en que se encuentren. En este caso, pagará al “BCCR” los costos en los que haya incurrido y los cargos de intereses de conformidad con lo establecido en esta cláusula y las indemnizaciones que se generen por la rescisión de los contratos generados en ocasión a este hecho.
- 14.7 Asumir los costos y riesgos directos e indirectos inherentes al desarrollo, entrega, alquiler y venta de la solución inmobiliaria, a la medida y en la modalidad llave en mano, que requiere el “BCCR”.
- 14.8 Cualquier otra que se derive expresamente del clausulado del presente contrato.

DÉCIMA QUINTA: OBLIGACIONES DEL “BCCR”

El “BCCR”, sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la legislación aplicable, asume las siguientes obligaciones:

- 15.1 Se compromete a tomar en arriendo con opción de compra la solución inmobiliaria objeto de este contrato, una vez efectuada la recepción satisfactoria de la totalidad de la solución inmobiliaria requerida.
- 15.2 Se compromete a pagar el precio del arrendamiento en la forma y fecha aquí establecidas.
- 15.3 Tomar una Póliza de Responsabilidad Civil. El “BCCR” pagará el costo de las primas del seguro, así como de cualquier otro costo adicional que se origine por la relación contractual con la entidad aseguradora, en relación con esta póliza, en su condición de arrendatario.
- 15.4 Cuidar diligentemente el bien arrendado y responsabilizarse por su adecuada operación y funcionamiento.
- 15.5 Gestionar la conexión de los servicios públicos (por concepto de teléfono, electricidad, Internet, etc.) que considere necesarios para el desempeño de sus fines y pagarlos periódicamente como corresponde.
- 15.6 A partir de la recepción de la solución inmobiliaria, es responsabilidad del “BCCR” la operación y custodia de los bienes objeto de este contrato.
- 15.7 No ceder, subarrendar o traspasar, total ni parcialmente los derechos que le otorga el presente contrato sin haber recibido autorización previa por parte del “FONDO”.
- 15.8 Deberá entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo por el deterioro por el uso normal.
- 15.9 Aceptar, o rechazar en forma motivada, los informes periódicos que reciba del “FONDO”.
- 15.10 Deberá realizar evaluaciones periódicas, al menos cada seis meses, para verificar las condiciones de las edificaciones, sus instalaciones, equipamiento y mobiliario e informar, en la medida de sus posibilidades, cualquier anomalía que pudiere detectar.

896

15.11 Cualquier otro que derive expresamente del clausulado del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA: DE LA RESPONSABILIDAD POR DAÑOS SOBREVINIENTES

- 16.1 **Daños por razones imputables al “BCCR”:** El “BCCR” será responsable por la atención y reparación de daños ocasionados por mal uso o uso abusivo de las instalaciones y demás bienes de este contrato, ya sea causados por sus empleados, usuarios o visitantes. En caso de que el “BCCR” así lo solicite, las reparaciones correspondientes podrán ser realizadas por el “FONDO”, previo acuerdo del monto y forma de pago entre las partes.
- 16.2 **Caso fortuito o fuerza mayor:** si durante la vigencia del contrato de arrendamiento las edificaciones, mobiliario o equipo resultaran afectados, total o parcialmente, por caso fortuito o fuerza mayor, las partes deberán aplicar los seguros correspondientes en forma inmediata. De tratarse de un evento no asegurable, las partes se comprometen a determinar la mejor forma de no afectar los intereses de las partes involucradas.

DÉCIMA SÉTIMA: ADMINISTRADOR GENERAL DEL CONTRATO

El “BCCR” nombra como Administrador o Encargado General del Contrato (EGC), a la persona que ocupe el puesto de Director del Departamento de Servicios Institucionales del “BCCR” o a la (s) persona (s) a quien(es) este designe dentro de sus competencias especializadas, con el objeto de supervisar esta contratación, gestionar, facilitar la coordinación de todos los aspectos técnicos y administrativos que se requieran, formalizar mediante minutas o actas los alcances que se produzcan durante la ejecución contractual, regular todo lo relativo a la correcta ejecución del contrato y perfecto cumplimiento de cada una de las obligaciones contractuales. Para esta labor, podrá contratar empresas especializadas con el fin de supervisar el desarrollo del proyecto y la recepción definitiva de la solución inmobiliaria. El EGC, tendrá la potestad y se encuentra autorizado para suscribir los acuerdos y fijar los plazos para el mantenimiento y las reparaciones correspondientes en nombre del “BCCR”.

El “FONDO” nombra como Administrador o Encargado General del Contrato al Gerente General de BN Fondos o la (s) persona (s) a quien(es) este designe dentro de sus competencias especializadas, con el objeto de supervisar esta contratación, gestionar, facilitar la coordinación de todos los aspectos técnicos y administrativos que se requieran, formalizar mediante minutas o actas los alcances que se produzcan durante la ejecución contractual, regular todo lo relativo a la correcta ejecución del contrato y perfecto cumplimiento de cada una de las obligaciones contractuales.

DÉCIMA OCTAVA: OPCIÓN DE COMPRA

El “FONDO” otorga al “BCCR” el derecho de opción de compra del inmueble objeto de este contrato, en los términos que más adelante se indican. Esta opción estará vigente por el plazo de cinco (5) años a partir del día en que entre en vigencia el plazo de arrendamiento. Durante ese período el “BCCR” podrá ejercer la opción con el simple hecho de informarle al “FONDO” sobre su decisión con al menos sesenta (60) días de anticipación, para lo cual deberá cancelar el precio que se indica más adelante.

DÉCIMA NOVENA: PRECIO DE VENTA

El precio máximo de referencia para la venta o tope de la solución inmobiliaria se establece en la suma de cuarenta y siete millones quinientos mil dólares (EUA\$47.500.000,00), moneda de los Estados Unidos de América. Este monto será revisado entre las partes, una vez

que concluyan las obras y previo a la entrada en vigencia de la opción de compra, con el fin de mantener el equilibrio económico del contrato y la viabilidad del proyecto de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{PMRVA} = [\$47.500.000 + \Delta\text{AD} + \Delta\text{EMB}] (1 + \pi)$$

En donde:

PMRVA = Precio máximo de referencia para la venta ajustado

PMRV= \$47.500.000 (Precio máximo de referencia para la venta o tope)

ΔAD = Monto equivalente en dólares al cambio en las áreas a desarrollar

ΔEMB = Monto equivalente en dólares a los cambios en la especificación de materiales y otros

π = Variación acumulada del índice de precios al consumidor de Estados Unidos de Norte América, registrada desde la firma del contrato hasta el momento en que el “BCCR” ejerza la opción de compra. Se establece una tasa de inflación mínima del uno por ciento (1%) anual.

Los cambios en el alcance, reflejados conforme a la fórmula anterior, implicarán modificaciones automáticas en el monto del alquiler a razón de cien doceavos (100/12) por cada mil dólares (EUA\$1,000) de diferencia respecto del precio ajustado.

19.1. PRECIO DE COMPRA FIJADO POR AVALÚO

Las partes acuerdan que previo a formalizar la compra, el “BCCR” deberá gestionar un avalúo de la totalidad de la solución inmobiliaria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 139, inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, cuyo resultado determinará el precio máximo a pagar por parte de este, de donde podrán derivarse dos escenarios:

19.1.1. Caso en que el avalúo es mayor al precio final ajustado establecido en este contrato: Para el ejercicio de la opción de compra, el “BCCR” pagará el precio menor, condición que es aceptada en forma libre y expresa en este acto por el “FONDO”.

19.1.2. Caso en que el avalúo es menor al precio final ajustado establecido en este contrato:

El “BCCR” podrá ejercer la opción de compra, siempre y cuando el valor establecido por el avalúo permita mantener el equilibrio económico del contrato, que será aquel donde el valor del avalúo implique una tasa interna de retorno para el “FONDO” no menor del 9,5% anual. Caso contrario, se establece que:

- a. El “FONDO” solicitará al Ministerio de Hacienda una revisión del avalúo presentando los argumentos que median en dicha solicitud, con el fin de solicitar un aumento dentro del plazo de ley establecido.
- b. En caso de que las gestiones anteriores no sean satisfactorias para mantener el equilibrio económico del contrato, se establece como último recurso someter a votación de la Asamblea de Inversionistas, del “FONDO”, la decisión de vender o no al monto establecido por la valoración realizada por el Ministerio de Hacienda dentro de un plazo máximo de veintidós días hábiles a partir de la notificación de la resolución final del Ministerio de Hacienda.



19.2 AUTORIZACIÓN DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Previo a formalizar la compra, el “BCCR” deberá solicitar la respectiva autorización a la Contraloría General de la República, de acuerdo con lo que establece el artículo 139 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa o lo que al momento de ejercer la compra corresponda según la normativa vigente en esa materia.

VIGÉSIMA: OTRAS CONDICIONES DE LA OPCIÓN DE COMPRA

En el momento en que el “BCCR” ejerza la opción de compra de la solución inmobiliaria esta deberá ser entregada por el “FONDO” con los impuestos municipales al día y sin afectaciones por anotaciones, demandas, gravámenes o contratos de arrendamiento que puedan afectar la toma de posesión o titularidad de la solución inmobiliaria. En caso de que por incumplimiento del “FONDO”, el “BCCR” y sus ODM no puedan tomar la posesión o titularidad de la solución inmobiliaria y esta condición se extienda por más de tres meses, el “BCCR” y sus ODM podrán ocupar los inmuebles sin el pago de la renta, hasta que se cumpla esta condición en su totalidad.

VIGÉSIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN RELACIÓN CON LA OPCIÓN DE COMPRA

21.1 Si durante la vigencia del presente contrato, el “FONDO” recibiera una oferta de compra por parte de un tercero, el “BCCR” tendrá derecho preferente de compra (*first right of refusal*) siempre que éste último iguale la oferta de compra recibida por BN FONDOS y sea menor o igual al precio definido por el avalúo mencionado en la sección 19.1. En caso de que el precio ofrecido por el “BCCR” esté dentro del rango del cinco por ciento (5%) menor al precio ofrecido por el tercero, el “FONDO” deberá venderle al “BCCR”. Lo anterior considerando las limitaciones legales que posee el “BCCR” para competir libre y flexiblemente ante un sujeto privado.

En caso de que un tercero adquiera el inmueble, en virtud de que su oferta superó en más de un 5% a la del “BCCR” o porque el “BCCR” no tuvo interés en comprar, se entiende que este contrato se cede al adquiriente y por ende todas las condiciones del presente contrato se mantendrán vigentes hasta su vencimiento.

21.2 En caso que la presente opción de compra no sea ejecutada por causas imputables al “FONDO”, el “BCCR” podrá solicitar la ejecución forzosa de esta.

21.3 El “FONDO” garantiza al “BCCR” que no existen opciones de ningún tipo, acuerdos, contratos, requerimientos, compromisos o promesas sobre la solución inmobiliaria que forman parte de esta opción de compra. Para lo cual, manifiesta que deja sin efecto cualquier acuerdo o disposición tomado previamente y que contradiga el presente contrato y su documentación complementaria.

VIGÉSIMA SEGUNDA: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA OPCIÓN DE COMPRA

- 22.1 Las partes expresamente acuerdan que el “BCCR” podrá comprar la solución inmobiliaria a título propio, o por medio de otras personas jurídicas de su elección con capacidad jurídica suficiente.
- 22.2 Los gastos de traspaso e inscripción relacionados con la presente opción, serán cubiertos por las partes en la misma proporción, es decir, cincuenta por ciento (50%) cada una.
- 22.3 Las partes dejan constancia expresa de que el presente contrato, así como cualquier documento anexo que forme parte integral de este, son el resultado de negociaciones llevadas a cabo de mutuo acuerdo. Este documento constituye el acuerdo y

entendimiento total de las partes con respecto a su objeto, sin que existan más restricciones, promesas, afirmaciones, garantías, estipulaciones o compromisos que los expresamente aquí contemplados. Este documento prevalece sobre todo convenio, acuerdo y entendimiento anterior entre las partes con respecto a su objeto, los cuales, de existir, son revocados y dejados sin efecto alguno por mutuo acuerdo, sin indemnización alguna.

- 22.4 El pago del precio de la compra de la solución inmobiliaria se hará efectiva, al momento de la comparecencia de las partes ante la Notaría del Estado, para la formalización del traspaso de la propiedad resultante. Este se hará mediante transferencia electrónica a la cuenta que señale el "FONDO", por medio de comunicación escrita debidamente suscrita por su representante legal.
- 22.5 El "FONDO", cederá al "BCCR" las garantías de servicio, materiales, funcionamiento, mantenimiento y todas las demás derivadas de la efectiva construcción de la solución inmobiliaria, que serán detalladas, de acuerdo con la sección 2.1, una vez finalizado el diseño final de las obras.

VIGÉSIMA TERCERA: TERMINACIÓN ANTICIPADA DE ESTE CONTRATO

Ambas partes acuerdan lo siguiente:

- 23.1 Se estipula que a partir de la vigencia de este contrato, el "BCCR" no podrá en ningún momento darlo por terminado en forma anticipada salvo incumplimiento por parte del "FONDO" o rescisión unilateral por motivos de conveniencia o interés público. En caso de que el "BCCR" decida en forma unilateral rescindir en forma anticipada el presente contrato, previo al inicio del plazo de arrendamiento, y considerando que el proyecto se financia con recursos de inversionistas complementado con crédito bancario, deberá pagar al "FONDO" por concepto de indemnización y a título de cláusula penal el equivalente a doce (12) meses de alquiler, de acuerdo con el monto establecido en la Cláusula Quinta de este contrato. En el caso de que sea el "FONDO" quien rescinde unilateralmente el contrato en esta etapa, deberá indemnizar al "BCCR" con un (1) mes de alquiler, considerando los daños ocasionados por la expectativa, disponibilidad, oportunidad y esfuerzo dedicado en este proyecto, para lo cual deberá considerarse lo dispuesto en el Anexo 2 de este contrato.
Se exceptúan los pagos antes mencionados en los casos en que por causas no imputables a las partes, tales como, la determinación de inviabilidad técnica del proyecto por parte de alguna institución competente que impida la obtención de los permisos de construcción requeridos o la no colocación en el mercado de valores de las participaciones requeridas para desarrollar el proyecto, sea necesario rescindir este contrato.
- 23.2 En relación con la terminación durante el plazo de arrendamiento, este contrato podrá rescindirse de manera anticipada y unilateralmente por parte del "BCCR", para lo cual deberá comunicarlo por escrito al "FONDO" con al menos tres meses de anticipación. Sin embargo, estará sujeta al pago de una indemnización, correspondiente a:
- 23.2.1 Si se rescinde dentro de los primeros tres (3) años, el monto a indemnizar será el equivalente a seis (6) meses de alquiler calculado con base en el monto de alquiler vigente al momento de comunicada ésta intención
- 23.2.2 Si se rescinde durante el cuarto (4°) y quinto (5°) año, el monto a indemnizar será el equivalente a un (1) mes de alquiler calculado con base en el monto de alquiler vigente al momento de notificada ésta intención.
- 23.2.3 Si el "BCCR" se viera obligado a continuar alquilando el inmueble en razón de no poder ejercer la opción de compra en las condiciones establecidas en la cláusula décima

QPA 

novena y por ello rescinde el presente contrato de arrendamiento, podrá ejercer la opción de compra pagando el precio determinado por el avalúo para la compra del inmueble y una indemnización, por terminación anticipada del contrato de arrendamiento, equivalente al monto necesario para alcanzar el valor que permite mantener el equilibrio económico del contrato, indicado en la Cláusula Décima Novena, menos cero punto cinco por ciento (0.5%) en la tasa interna de retorno para el “FONDO”. Ambos montos serán cancelados por el “BCCR” al momento de la firma de la escritura pública.

VIGÉSIMA CUARTA: CESIÓN

Queda expresamente establecido y así aceptado por las partes que los efectos y derechos que emanen del presente Contrato de Alquiler con Opción de Compra podrán ser cedidos por el “FONDO” de Inversión a un tercero, para lo cual debe mediar acuerdo previo, expreso y por escrito entre el cesionario y cedente. El cual deberá respetar las reglas de la cesión aplicables. Todo esto, sin perjuicio de que el “BCCR” ejerza su derecho de la opción de compra, en cuyo caso el “FONDO”, suspenderá toda gestión encaminada a la cesión, sin pago indemnizatorio alguno por parte del “BCCR”.

VIGÉSIMA QUINTA: INCUMPLIMIENTO Y SOLUCIÓN DE DIVERGENCIAS

En aras de buscar la eficiencia, celeridad y economía en la resolución de eventuales disputas entre las partes generadas por posibles incumplimientos de lo acordado, se deberán seguir las siguientes etapas:

25.1. Negociación entre los equipos técnicos. Cualquier divergencia generada entre las partes se analizará primero por los equipos técnicos que cada parte conforme para analizar la(s) divergencia(s). En caso de no alcanzarse un acuerdo, se continuará con:

25.2. Negociación entre las gerencias. Los suscriptores del presente contrato procurarán resolver la divergencia de mutuo acuerdo, en caso de no alcanzarse un acuerdo, se continuará con:

25.3. Negociación entre los máximos jerarcas. Las Juntas Directivas del “BCCR” y de “BN FONDOS”, procurarán resolver la(s) divergencia(s) de mutuo acuerdo. En caso de no alcanzarse un acuerdo, se recurrirá a la sede judicial.

25.4. Ejecución de acuerdos. En caso que los acuerdos contengan aspectos indemnizatorios o las modificaciones sean relevantes y ameriten la suscripción de adendas, estos documentos se someterán a la eventual aprobación, según sea el caso y de acuerdo con la legislación vigente al momento de la suscripción.

VIGÉSIMA SEXTA: NOTIFICACIONES

Comunicaciones y notificaciones. De conformidad con la Ley de Notificaciones Judiciales ochenta y seis y ochenta y siete, las partes dejan señalada la siguiente dirección para el caso de una eventual notificación, sea ésta judicial o extrajudicial, así como para cualquier comunicación o requerimiento, la cual se tendrá como válida si es notificada en las siguientes direcciones:

26.1. El “FONDO”: Su oficina sita en San José, Avenida Primera, Calle Central, Edificio Cartagena, Cuarto piso.

26.2. El “BCCR”: En la oficina de la División Administrativa del “BCCR”, ubicada entre calles 2

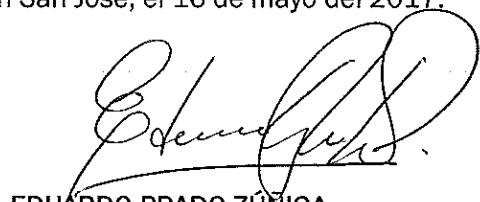
OPC. 

y 4, Avenidas Central y Primera, San José.

VIGÉSIMA SÉTIMA: DE LA ESTIMACIÓN FISCAL DE ESTE CONTRATO

De conformidad con el artículo 272 del Código Fiscal, por estar sujeto a revisión el monto del alquiler y de venta y por ende no conocerse el monto exacto del objeto de este Contrato, éste se considera de cuantía inestimable.

Estando ambas partes de acuerdo, y como muestra de su aceptación pura y simple, firmamos en San José, el 16 de mayo del 2017.



EDUARDO PRADO ZÚÑIGA
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA

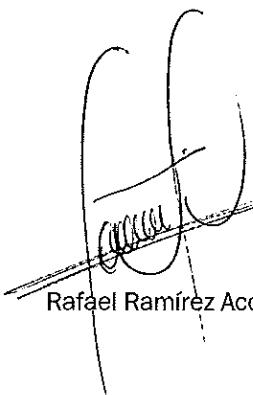


PABLO MONTES DE OCA CARBONI
FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO
INMOBILIARIO DE INFRAESTRUCTURA
PÚBLICA - 1

Vistos buenos de:



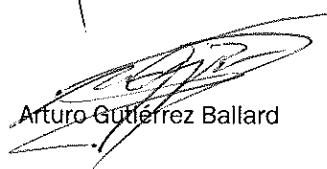
Rafael Marín Cruz



Rafael Ramírez Acosta



José Antonio Rodríguez
Corrales



Arturo Gutiérrez Ballard



ANEXO 1

Descripción general de la Solución Inmobiliaria

1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El FONDO entregará un edificio para uso de oficinas, paisajismo, jardines, áreas verdes y estacionamientos para albergar a los funcionarios de las cuatro superintendencias financieras, así como al CONASSIF, la Auditoría Interna del CONASSIF y la División de Servicios Tecnológicos.

Todo el diseño arquitectónico, estructural y de los sistemas electromecánicos se hará en cumplimiento con la normativa respectiva, por ejemplo la Ley 7600 (Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad) y el manual de disposiciones técnicas generales sobre seguridad humana y protección contra incendios del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, Reglamento de Construcciones, la última versión del Código Sísmico de Costa Rica, entre otras normas y reglamentos.

El ingreso de funcionarios se controlará por medio de sistemas tecnológicos en los diferentes accesos vehiculares, puertas y elevadores, como por ejemplo los sensores de proximidad y trompos, se ubicarán también cámaras de seguridad en diferentes puntos dentro y fuera del edificio, de manera que se logre un edificio muy seguro.

Todos los acabados del proyecto serán completamente nuevos y de primera calidad. Los pisos serán de porcelanato, alfombras, pisos vinílicos, *quarry tile*, losas de concreto selladas, pintura acrílica en las paredes. Los cielorrasos serán de láminas de *gypsum* y cielos suspendidos de fibra mineral o aluminio microperforado. Todo de conformidad con lo que determine y acepte el BCCR.

Las particiones internas serán de láminas de *gypsum*, paneles acústicos o vidrio temperado según sea su uso y las especificaciones en planos.

En cuanto a las áreas destinadas a parqueos tendrán un su mayoría un acabado de concreto expuesto sellado en pisos, paredes y cielos. Con la señalización vial horizontal y vertical requerida y normada, por medio de rótulos en pisos y cielorrasos, así como rótulos luminosos donde sea requerida.

Según sea solicitado, todas las áreas de oficinas estarán equipadas con los espacios necesarios para su funcionamiento, como lo son, salas de reuniones, áreas de impresión, acceso a servicios sanitarios, entre otras.

2. ESTACIONAMIENTOS

El edificio contará con una relación de parqueos de al menos 1 estacionamiento por cada 35 m² de oficinas, incluyendo los estacionamientos especiales en cumplimiento de la ley 7600 y adicionalmente para visitas para el Auditorio y las instalaciones.

3. ÁREAS ESPECIALES

De conformidad con lo requerido por el BCCR el proyecto contará con áreas especiales destinadas a servicios como: consultorio médico, cuarto de lactancia, biblioteca, asociaciones

Ry
15/11/17
JL

EPB.

gremiales, archivo móvil institucional, comedor para funcionarios, parqueos para funcionarios y visitantes, entre otras, todas de acuerdo con los requerimientos establecidos por el BCCR.

Adicionalmente se ubicará una recepción para atención de visitas y un sistema de scanner para control de ingreso.

El edificio deberá incluir un auditorio el cual contará con una capacidad aproximada de 300 personas debidamente sentadas, un vestíbulo, escenario, cuarto de soporte, servicios sanitarios para hombres y mujeres, ambos en cumplimiento de la normativa vigente, así como los sistemas de audio y video necesarios.

4. ÁREAS COMUNES

El edificio contará con áreas comunes para el tránsito horizontal y vertical de los usuarios, así como jardines, áreas verdes y los espacios o aposentos necesarios para el funcionamiento del inmueble, como lo son los cuartos de limpieza, cuartos eléctricos y de telecomunicaciones, servicios sanitarios, entre otros.

El tránsito vertical de las personas se dará por medio de escaleras convencionales así como por un módulo de elevadores de pasajeros y de carga, así como ductos de escaleras de emergencia para cumplir con la normativa vigente.

5. CERTIFICACIÓN LEED

La solución inmobiliaria deberá ser diseñada y construida para obtener una certificación *LEED* (acrónimo de *Leadership in Energy & Environmental Design*) para edificio nuevo según las normas del *United States Green Building Council (USGBC)*.

6. MOBILIARIO:

El alcance del mobiliario será el siguiente:

- 6.1 Mobiliario de oficinas: Todo lo referente al mobiliario fijo, por ejemplo, estaciones de trabajo o escritorios, sillas, mesas, credenzas, muebles aéreos o variación que cumpla la misma función, muebles de biblioteca, muebles para impresoras. Adicionalmente se deberán incluir las mesas y sillas para las salas de reuniones.
- 6.2 Comedor: El comedor deberá quedar equipado para su funcionamiento con sillas y mesas. No incluye equipos de refrigeración, cocción o baños maría.
- 6.3 Auditorio: El proyecto contará con un auditorio para 300 personas aproximadamente, que cumpla con los requerimientos de acústica normados internacionalmente, el cual deberá contar con todo el mobiliario respectivo, como lo son las butacas y otros muebles necesarios en el escenario y en los cuartos de soporte.
- 6.4 Archivo móvil institucional: Se debe incluir en el proyecto un archivo móvil que cumpla las necesidades del futuro usuario.
- 6.5 Otro mobiliario: Muebles de recepción, salas de espera, escáner y lockers en entrada principal, trompos para el control de acceso al vestíbulo de los elevadores.
- 6.6 Servicios Sanitarios: En las baterías de servicios sanitarios se deberán incluir las particiones sanitarias, los dispensadores de papel higiénico, colgadores de ropa, jaboneras, cambiadores de pañales, secadores de manos o dispensadores de toallas, barras de discapacitados, y cualquier otro dispositivo exigido por la normativa vigente.

Todo el mobiliario del proyecto a instalar será completamente nuevo y de primera calidad y su diseño deberá ser concordante con la arquitectura general del edificio y aprobado por el BCCR. Todo el mobiliario deberá cumplir con los parámetros de ergonomía apta para las labores que realizan los funcionarios de las diferentes entidades.

R. Yanez
Jr. 117-11

J.P. Pd.

Se excluye del mobiliario todo el equipo activo del proyecto como lo son las computadoras de escritorio y personales, servidores, unidades de alimentación ininterrumpida (UPS), teléfonos, faxes, impresoras, equipo de telecomunicaciones y sus racks, televisores, microondas y cualquier otro que no se indique en los planos constructivos del proyecto.

7. SISTEMAS ELECTROMECÁNICOS:

El edificio deberá incluir todos los sistemas electromecánicos para su correcto funcionamiento, como lo son:

- Sistemas de tomascorrientes e iluminación
- Sistemas de telecomunicaciones
- Sistemas de cableado estructurado de acuerdo con los requerimientos de los equipos del BCCR.
- Sistemas de alarma y seguridad como CCTV, control de acceso, escáneres en los ingresos principales
- Planta de emergencia
- Sistema de agua potable
- Sistema de aguas negras y pluviales
- Sistemas de Aire Acondicionado enfriado por agua helada
- Detección y supresión de incendios.
- Elevadores de primer nivel de acuerdo con la capacidad de carga requeridos por el Banco.

8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Se incluirán todas las obras de infraestructura necesarias para el correcto funcionamiento del inmueble con los accesos vehiculares y peatonales, zonas verdes, jardines, lagunas de retención, tratamiento de aguas residuales, casetas de vigilancia, muros perimetrales, entre otros.

9. OTROS

Todo lo descrito en este documento deberá estar de acuerdo con las necesidades establecidas en el producto resultante de la Licitación Abreviada 2012LA-00005-BCCR y la ley aplicable.

-Anexo 1. Página 3 de 3-

-U.L. -

R. Yam.
Jr. 01/11/11

P. Q.P.B.

ANEXO 2

DELIMITACIÓN DE RESPONSABILIDADES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CLAUSULA VIGESIMA TERCERA

CONSIDERANDO ÚNICO

El presente anexo forma parte integral del Contrato de alquiler con opción de compra descrito anteriormente. Considerando la función legal de BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A. (BN FONDOS) y del FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1, en esta estructuración, existe la necesidad de establecer con claridad las responsabilidades que se señalan en la cláusula vigésima tercera del presente contrato, dado que el señor PABLO MONTES DE OCA CARBONI, actúa en doble condición, (i) en un primer momento, en una relación de cooperación intrínseca entre entes de derecho público al amparo del artículo 130 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, orientada a la gestión y creación de la presente estructuración, entre BN FONDOS y EL BANCO CENTRAL en donde es necesaria la intervención posterior de un Fondo de inversión para su ejecución, el cual a su vez es representado por el administrador de BN FONDOS, en una (ii) segunda etapa de responsabilidades, al actuar en representación del FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1 (FONDO), creado al efecto para la ejecución responsable y cierta del presente contrato, frente al BANCO CENTRAL., para lo que disponen:

PRIMERA: Las partes aclaran y lo siguiente:

- 1.1. BN FONDOS, será responsable de indemnizar al "BCCR" con un (1) mes de alquiler si rescinde unilateralmente el presente contrato antes de que se reciba, capte o ingrese en forma efectiva el primer capital o recursos proveniente de terceros inversionistas, al Fondo de desarrollo inmobiliario denominado: FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1 (FONDO).
- 1.2. EL FONDO, asumirá todas las responsabilidades derivadas de la cláusula vigésimo tercera frente al BANCO CENTRAL, los inversionistas y terceros, al momento de la recepción del primer recurso, dinero o capital dentro del FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1.
- 1.3. EI BANCO CENTRAL, a su vez responderá ya sea a BN FONDOS o al FONDO, dependiente el momento en que se origine el hecho creador generador de esta,



considerando quien es el responsable ante él, según el criterio anterior y las cláusulas contractuales relacionadas. Es todo. Las partes intervenientes del presente contrato, suscriben el presente anexo, como muestra de su aceptación.

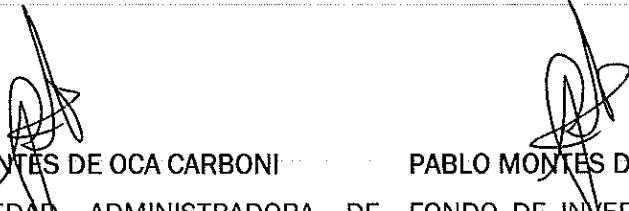
Estando las partes de acuerdo, y como muestra de su aceptación pura y simple, firmamos en San José, el 16 de mayo del 2017.

PABLO MONTES DE OCA CARBONI

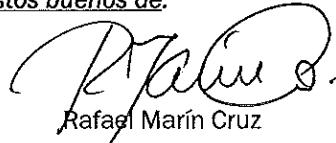
BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.,

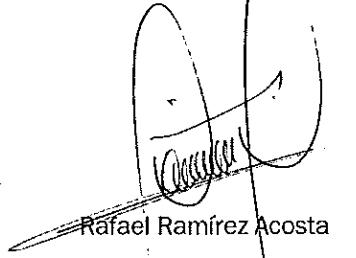
PABLO MONTES DE OCA CARBONI

FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA - 1


EDUARDO PRADO ZÚÑIGA
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA

Vistos buenos de:


Rafael Marín Cruz


Rafael Ramírez Acosta


José Antonio Rodríguez C.


Arturo Gutiérrez Ballard