



Adenda Número Dos
Contrato de Fideicomiso Inmobiliario
CCSS/BCR – 2017



0434

Nosotros, **FERNANDO LLORCA CASTRO**, mayor de edad, casado una vez, Médico Especialista en Servicios de Salud, Vecino de San José, San Rafael de Escazú, Urbanización Trejos Montealegre, apto BB, portador de la cédula de identidad número 1-0803-0197, en mi condición de **PRESIDENTE EJECUTIVO** con Facultades de Apoderado Generalísimo sin Límite de suma de la Caja Costarricense de Seguro Social, entidad creada por Ley No 17 del 22 de octubre de 1943, institución vigente e inscrita bajo la cédula de persona jurídica No 4-000-042147, según consta en el artículo segundo del acta de la sesión extraordinaria número trece del Consejo de Gobierno celebrado el 8 de junio del 2017 y publicada en el Diario oficial La Gaceta número 153 del 26 de junio de 2017, en adelante y para los efectos atinentes denominada indistintamente por sus siglas “CCSS” o como la “FIDEICOMITENTE”, y **JOSÉ ANDRÉS VÍQUEZ LIZANO**, mayor, casado, Master en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas, vecino de Heredia, con cédula de identidad uno-cero novecientos ochenta y cinco- cero seiscientos dos, en su condición de **SUBGERENTE GENERAL** con facultades de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma y con las que determina el artículo cuarenta y dos de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, en relación con el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil del BANCO DE COSTA RICA, en adelante denominado por sus siglas “BCR” o el “FIDUCIARIO”, domiciliado en San José, Costa Rica, con cédula de persona jurídica número cuatro -cero cero cero cero cero cero diecinueve -cero nueve, personería que se encuentra debidamente inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público, asiento veinticuatro mil ochocientos setenta y tres, tomo dos mil quince, consecutivo uno, secuencia uno; todos con facultades suficientes para este acto, acuerdan celebrar y formalizar el presente adenda, que se registrará de acuerdo con los términos y condiciones contenidos en las siguientes cláusulas:

Antecedentes

- a) La CCSS y el BCR firmaron un contrato de fideicomiso el 15 de mayo de 2017, en adelante denominado: “CONTRATO DE FIDEICOMISO”, el cual se encuentra en trámite de refrendo a partir del 2 de junio de 2017. Considerando que la Contraloría

Iniciales _____ / _____



Adenda Número Dos
Contrato de Fideicomiso Inmobiliario
CCSS/BCR – 2017



General de la República (CGR) a través de oficio DCA-1796 (09563) indicó que se debían aplicar ajustes al Contrato de Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017 y su Adenda 1 firmada el pasado 20 de julio del 2017, por lo cual, las partes acuerdan firmar esta adenda al contrato con las siguientes modificaciones.

POR LO TANTO las partes acuerdan

1. Modificar la cláusula **PRIMERA: DEFINICIONES**, en su inciso “1.” para que lo sucesivo se lea como sigue:

INFORME DE ESTRUCTURACIÓN: debe entenderse como una obligación del Fiduciario enmarcada en la cláusula séptima de este contrato, su objetivo es elaborar el diseño y la estructuración financiera de cada una de las OBRAS. El Informe de diseño y estructuración financiera, entendiéndose que es uno por cada OBRA, deberá rendirse en un plazo de sesenta días naturales, a partir de que el Fiduciario reciba la orden de inicio de cada OBRA. Este informe será presentado ante la Gerencia Financiera de la CCSS, quien lo trasladará para conocimiento de su Junta Directiva, en la sesión siguiente al recibido del informe, con el fin de que se adopte el acuerdo correspondiente y comunique al Fiduciario sobre lo resuelto por la Junta Directiva de la CCSS.

2. Modificar la cláusula **QUINTA: PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**, para que en adelante se lea como sigue:

El patrimonio del FIDEICOMISO estará constituido por:

- a. Los aportes con recursos propios que realice el FIDEICOMITENTE, entendidos estos como económicos y/o en especie, dependiendo de la conveniencia operativa y financiera del FIDEICOMISO, siempre que sean para la consecución de los fines del presente contrato de FIDEICOMISO.

- b. El derecho de uso de los terrenos propiedad del FIDEICOMITENTE, en donde se llevará a cabo las obras. Los terrenos respecto a los cuales se otorgará el derecho de uso, son los que se indican en la cláusula VIGÉSIMA OCTAVA.
- c. El derecho de uso de los terrenos que se adquieran con ocasión del presente Contrato, para aquellas obras detalladas en la Cláusula Tercera del presente Contrato.
- d. Los estudios y planos relacionados con el PROGRAMA y sus obras, existentes o que se llegaren a elaborar y que sean de dominio del FIDEICOMITENTE.
- e. Las Obras que resulten del proceso de construcción y desarrollo del PROGRAMA, sus mejoras, remodelaciones, restauraciones y obras exteriores.
- f. El mobiliario y equipo de las Obras que instruya expresa y oportunamente el FIDEICOMITENTE al FIDUCIARIO y que sea necesario para el desarrollo de las actividades de la CCSS.
- g. Los intereses o rendimientos de cualquier clase que deriven de la inversión de los activos financieros del patrimonio del FIDEICOMISO.
- h. Cualquier otro aporte realizado por el FIDEICOMITENTE.

Expresamente el FIDUCIARIO adquiere la obligación de utilizar los bienes arriba indicados exclusivamente para cumplir el objeto del presente Contrato de FIDEICOMISO sin que pueda separarse o excederse en las funciones y atribuciones que asume en este contrato, de modo que estos bienes y derechos que conformen el patrimonio del FIDEICOMISO de ninguna forma podrán ser traspasados, pignorados, o dados en garantía.

3. Se modifica la cláusula **SÉTIMA: OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO**, en su inciso “j.” para que en adelante se lea como sigue:

Presupuestar todas las inversiones y gastos en que deberá incurrir el FIDEICOMISO para el cumplimiento de sus fines. Además, el FIDUCIARIO determinará el presupuesto requerido para cada obra mediante la elaboración de un Informe de Diseño y Estructuración Financiera, que hará de conocimiento del



Adenda Número Dos

Contrato de Fideicomiso Inmobiliario

CCSS/BCR – 2017



FIDEICOMITENTE en concordancia con lo descrito en el inciso “1.” de la cláusula primera del presente contrato.

4. Modificar la cláusula **DÉCIMA TERCERA: DERECHOS Y FACULTADES DEL FIDEICOMITENTE**, el inciso “a” para que en los sucesivos se lea como sigue:

Aprobar y solicitar las modificaciones al alcance o a las especificaciones del PROGRAMA, sin perjuicio de la etapa en que se encuentre, siempre que ello sea necesario para el adecuado desarrollo y funcionamiento de las obras y no desnaturalice los fines de este Contrato. Las modificaciones no deben cambiar la concepción original del FIDEICOMISO, ni impedir su funcionalidad o fin propuesto, tipificado en la CLAUSULA TERCERA de este CONTRATO.

Es entendido y expresamente convenido por el FIDEICOMITENTE, que ante situaciones debidamente fundamentadas podría operar una sustitución de alguna de las obras, en el tanto y en el cuanto se mantenga la naturaleza del objeto del presente contrato, pudiendo existir variación en los costos del proyecto a sustituir. Entendiendo lo anterior como la posibilidad de sustituir una sucursal por otra, o una Sede de área de salud por otra en condiciones similares. La facultad de modificar deberá ser ejercida en forma razonable y proporcionada, sin que implique cambios que varíen la concepción original del FIDEICOMISO.

5. Modificar la cláusula **DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE**, en su inciso “a.” para que en adelante se lea como sigue:

a. Autorizar, aceptar y conocer que toda información relativa o que guarde relación con el presente Contrato, que sea expresamente requerida por toda Autoridad Judicial competente, la Contraloría General de la República, la SUGEF, la Dirección General de Tributación Directa, la Defensoría de los Habitantes, medios de comunicación, así como por cualquier persona física o jurídica, el FIDUCIARIO procederá, sin



responsabilidad alguna de su parte, a entregarla, así como a brindar todas las facilidades y colaboración del caso, salvo en lo regulado en la Ley de Protección de la persona frente al Tratamiento de sus Datos Personales Ley N.º 8968 Publicada en La Gaceta N.º 170 de 05 de setiembre de 2011.

6. Modificar la cláusula **DÉCIMA SEXTA: CONSTITUCIÓN Y FUNCIONES DE LA UNIDAD ADMINISTRADORA DEL PROYECTO**, en lo que respecta a su parte introductoria, y al inciso “o” de las funciones descritas para la UAP para que en adelante se lea integralmente la cláusula como sigue:

El FIDUCIARIO contratará, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y acatando lo dispuesto en la cláusula SÉTIMA inciso “[1]” anterior, una o varias Unidades administradoras de Proyectos, la cual fungirá como auxiliar del FIDUCIARIO, apoyándolo en toda su labor para el cumplimiento del objeto del presente FIDEICOMISO, de conformidad con el artículo 643 del Código de Comercio y por ello será la encargada de la organización, dirección y control de las contrataciones, en lo técnico, legal y financiero, relacionadas con el proceso de diseño, construcción, equipamiento, inspección, fiscalización, , así como de las actividades administrativas requeridas para el desarrollo de las diferentes fases del FIDEICOMISO. Esta Unidad debe estar conformada por el personal idóneo para la tarea asignada y contar con recursos técnicos y humanos de amplia experiencia en la ejecución de este tipo de obras y servicios. El FIDUCIARIO firmará con la(s) UAP(s) el(los) contrato(s) de servicios profesionales y le otorgará a los funcionarios que esta(s) designe(n) los poderes necesarios para el cumplimiento de los fines del presente FIDEICOMISO, de conformidad con lo indicado en el artículo 643 del Código de Comercio. Todos los miembros que conformen esta UAP deben ser independientes del FIDEICOMITENTE, del FIDUCIARIO y de su grupo vinculado. Los términos de referencia que resulten pertinentes para la contratación de la UAP, serán desarrollados en el concurso respectivo del procedimiento de selección. El cartel del concurso para la selección y conformación de la UAP será elaborado por el



Adenda Número Dos
Contrato de Fideicomiso Inmobiliario
CCSS/BCR – 2017



FIDUCIARIO y lo presentará al FIDEICOMITENTE para su conocimiento y revisión, en un plazo máximo de dos meses a partir de la notificación de refrendo del presente Contrato. La FIDEICOMITENTE tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para emitir sus observaciones al cartel, estas observaciones serán de carácter vinculante para el FIDUCIARIO, siempre y cuando hayan sido emitidas dentro del plazo antes señalado. El plazo para emitir observaciones, será contado a partir del día hábil siguiente al recibido de la documentación remitida por el FIDUCIARIO.

Las funciones básicas de la UAP serán:

- a. Brindar apoyo al FIDUCIARIO en la ejecución de sus labores.
- b. Ejercer la función de enlace entre el FIDUCIARIO y el FIDEICOMITENTE e informarles sobre el avance físico y financiero del FIDEICOMISO en cada una de sus etapas.
- c. Verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de Inspección y otras contrataciones de servicios técnicos requeridos para el desarrollo del PROGRAMA.
- d. Realizar los procedimientos de contratación necesarios para el desarrollo del FIDEICOMISO en cualquiera de sus etapas, debiendo valorar y recomendar al FIDEICOMISO el esquema de contratación que mejor se ajuste al objeto del presente Contrato de Fideicomiso.
- e. Apoyar al FIDUCIARIO en la realización de las contrataciones que sean necesarias para la debida ejecución y gestión del PROGRAMA a desarrollar por medio del FIDEICOMISO. En particular, apoyará al FIDUCIARIO en la elaboración de los términos de referencia y criterios de calificación adecuadas para cada una de las contrataciones por ejecutarse.
- f. Velar porque, en las contrataciones que se realicen, se escoja a aquellas personas físicas o jurídicas que mejor cumplan con los criterios de selección indicados en los términos de referencia.
- g. Coordinar con el FIDEICOMITENTE, cuando las necesidades lo requieran, la o las modificaciones a las especificaciones o alcance del PROGRAMA.



- h.** Coadyuvar con el FIDUCIARIO en la contabilización del FIDEICOMISO.
- i.** Incorporar en las contrataciones que se realicen las garantías de participación, de cumplimiento, de calidad y cuando corresponda las cláusulas penales, de seguros y multas; así como otras garantías que se estimen necesarias.
- j.** Rendir al COMITÉ DE VIGILANCIA, al FIDEICOMITENTE, al FIDUCIARIO, según corresponda, los informes de avance del PROGRAMA referentes al desarrollo, diseño, construcción, demolición, restauración, equipamiento identificado e instruido expresa y oportunamente por el FIDEICOMITENTE al FIDUCIARIO y que sean necesarios, para la puesta en operación y total funcionamiento de las obras a desarrollar por el FIDEICOMISO, aspectos presupuestarios, técnicos, financieros y otros que considere pertinentes de forma mensual, o inmediatamente, tan pronto tenga conocimiento de situaciones o eventos trascendentales que incidan sobre el desarrollo y la operativa del FIDEICOMISO.
- k.** Tramitar, los permisos, exoneración de tributos y cualquier otra gestión necesaria para el desarrollo y equipamiento de las obras y su equipo ante las instancias administrativas correspondientes. Para los efectos en que se requiera representación del FIDEICOMITENTE, gestionará ante éste, la documentación requerida.
- l.** Tramitar, en lo que corresponda y con la ayuda del FIDEICOMITENTE, los permisos necesarios para la obtención de la viabilidad ambiental requerida para el desarrollo de las obras.
- m.** Contratar, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, la Inspección Técnica de las OBRAS, así como la adquisición de otros servicios técnicos que se requieran para el desarrollo del PROGRAMA.
- n.** Realizar las gestiones administrativas para la adquisición de los terrenos necesarios para el desarrollo del PROGRAMA.
- o.** Atender cualquier requerimiento de las auditorías, la Contraloría General de la República y de cualquier otro ente de supervisión del sistema financiero como: SUGEF y otros.
- p.** Gestionar el pago de tributos, impuestos y otros relacionados con el FIDEICOMISO.



Adenda Número Dos
Contrato de Fideicomiso Inmobiliario
CCSS/BCR – 2017



q. Cualquier otra derivada de la naturaleza de su función o indicada en este Contrato.

7. Modificar la cláusula **VIGÉSIMA NOVENA: PLAZO DEL FIDEICOMISO**, para que en adelante se lea como sigue:

El plazo de este Contrato será de siete (7) años contados a partir de su refrendo por parte de la Contraloría General de la República. Es entendido y expresamente convenido por las partes, que en caso de requerirse tiempo adicional para el cumplimiento de los fines del FIDEICOMISO, operará una prórroga por un periodo igual al aquí estipulado y por una única vez. De cumplirse con los fines del FIDEICOMISO en un término menor al plazo contractual, se procederá a la firma del respectivo finiquito.

8. Modificar la cláusula **TRIGÉSIMA: FINALIZACIÓN ANTICIPADA DEL FIDEICOMISO**, para que en adelante se lea como sigue:

Serán causas de terminación anticipadas de este Contrato, las siguientes:

- a. Cuando por causas no imputables al FIDUCIARIO no fuera posible completar el desarrollo del PROGRAMA. En este caso, el FIDEICOMITENTE se compromete a reconocer al FIDUCIARIO todos los gastos que resulten útiles y razonables para el FIDEICOMISO, impuestos y obligaciones en que haya incurrido y atenderá los pasivos que existan hasta ese momento y aquellas obligaciones que de ellos se puedan derivar. Ante esa eventualidad se podrá finalizar anticipadamente el presente Contrato, sin responsabilidad para ninguna de las Partes, salvo la indicada en la presente disposición.
- b. Cuando el FIDEICOMITENTE considere que el Contrato de FIDEICOMISO, no conviene a sus intereses. En ese caso, el FIDEICOMITENTE deberá dar aviso por escrito al FIDUCIARIO, con noventa días hábiles de antelación a la fecha en



Adenda Número Dos
Contrato de Fideicomiso Inmobiliario
CCSS/BCR - 2017

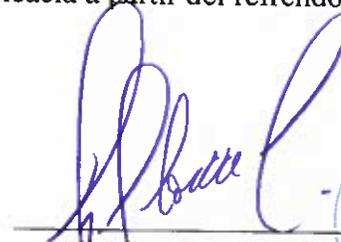


0438

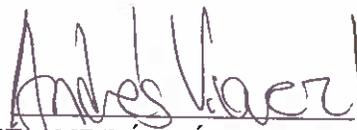
- que se tendrá por resuelto el Contrato. En cuyo caso se deberá aplicar lo dispuesto en el punto a. anterior.
- c. Por mutuo acuerdo entre las partes. En cuyo caso se deberá aplicar lo dispuesto en las dos estipulaciones anteriores referentes al reconocimiento al FIDUCIARIO y al pago de obligaciones y pasivos.
 - d. Por el cumplimiento de las causales previstas en el artículo 659 del Código de Comercio.

De conformidad con los principios de buena fe y fidelidad al contrato, en todos los casos en que una de las PARTES alegue cualquiera de las causales de terminación anticipada del contrato, debe comunicarlo por escrito a la otra y convocarla a una reunión para tratar el tema y buscar otra solución que permita la continuidad de la relación contractual y de la ejecución del contrato, a partir de lo cual las partes deberán realizar, como mínimo, dos reuniones más en pro de dichas soluciones. De no encontrar solución las mismas se pondrán de acuerdo en la forma en que quedará el estado de las cosas y si ello no es posible, se someterán en lo establecido en la cláusula CUATRIGÉSIMA SÉTIMA del presente contrato.

Conformes con todo lo anterior, las partes firmamos en cuatro tantos en la ciudad de San José, Costa Rica, a las nueve horas del cuatro de setiembre del dos mil diecisiete, tomando plena eficacia a partir del refrendo por la Contraloría General de la República.


 FERNANDO LLORCA CASTRO
 PRESIDENTE EJECUTIVO
 CAJA COSTARRICENSE
 DE SEGURO SOCIAL
 FIDEICOMITENTE




 JOSÉ ANDRÉS VÍQUEZ LIZANO
 SUBGERENTE GENERAL
 BANCO DE COSTA RICA
 FIDUCIARIO



Iniciales _____ / _____

CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA
 División de Contratación Administrativa
 San José, 29 de octubre, 2017
APROBADO
 "Este contrato se aprueba conforme a los términos y condiciones del oficio 12590-2017 que queda aquí incorporado".



