

ASAMBLEA LEGISLATIVA

12 de abril del 2016
AL-DRLE-OFI-0237-2016

Señoras
Ofelia Sanou Alfaro
Bernadette Esquivel Morales
Junta Directiva ICOMOS
Presente

ASUNTO: Atención a requerimientos.

Estimadas señoras:

En atención a los oficios JD-P-2280-16 y JD-P-2280-16, ambos recibidos el 1 de abril anterior, dirigidos al suscrito y al señor Presidente de la Asamblea Legislativa, respectivamente, le remito copia del oficio AL-DRLE-OFI-0455-2015, donde se comunica al señor Roy Benamburg Guerrero, Gerente de Banca de Inversión y Fideicomisos de Obra Pública del Banco de Costa Rica, el acuerdo tomado en el artículo 1 de la acta extraordinaria No. 057-2015, celebrada por el Directorio Legislativo el 27 de abril del 2015.

Con respecto a los oficios JD-P-2277 y JD-P-2278, también recibidos el pasado 1 de abril del 2016, también dirigidos a la Presidencia y a la Dirección Ejecutiva, respectivamente, le comunico que la información fue requerida al señor Benamburg Guerrero y se está a la espera de su respuesta.

Atentamente,

Antonio Ayales
DIRECTOR EJECUTIVO

/kcm



Dip. Rafael Ortiz Fábrega, Presidente de la Asamblea Legislativa
Archivos

Dirección Ejecutiva

Segundo piso, edificio Sion, Apdo. 63-1013, San José, Costa Rica
Teléfono: 22432350 • fax: 22432351 • e-mail: aayales@asamblea.go.cr

ASAMBLEA LEGISLATIVA

27 de abril de 2015
AL-DRLE-OFI-0455-2015

Señor
Roy Benamburg Guerrero
Gerente de Banca de Inversión y Fideicomisos de Obra Pública
Banco de Costa Rica
Presente

ASUNTO: acuerdo del Directorio Legislativo

Estimado señor:

En sesión extraordinaria No. 057-2015, celebrada por el Directorio Legislativo el 27 de abril del 2015, se tomó el acuerdo que a continuación transcribo:

ARTÍCULO 1.- SE ACUERDA: Aprobar el siguiente acuerdo de transacción entre el arquitecto Javier Salinas Guerrero y el Fiduciario (BCR) y se autoriza a proceder a su firma, de conformidad con los siguientes términos:

Entre nosotros, José Andrés Víquez Lizano, mayor, casado una vez, cédula de identidad número uno – novecientos ochenta y cinco – seiscientos dos, Máster en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas, vecino de Heredia, en mi condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma del Fideicomiso Inmobiliario Asamblea Legislativa /BCR 2011 y Javier Salinas Guerrero, mayor, casado, arquitecto, cédula número ocho – cero cinco uno – ocho cuatro cinco, vecino de San José San Pedro, en mi condición de contratista del mencionado Fideicomiso, de conformidad con Contrato número 01-2013 firmado entre Javier Salinas Guerrero y el Fideicomiso para el desarrollo del “Anteproyecto de los edificios de la Asamblea Legislativa y elaboración de los planos constructivos de la etapa 2 (Edificio de Diputados)”, hemos convenido en suscribir el presente Acuerdo de Transacción, el cual se regirá por lo establecido en el ordenamiento jurídico costarricense aplicable y las siguientes cláusulas y disposiciones:

ANTECEDENTES

I.- Que la Asamblea Legislativa y el Banco de Costa Rica suscribieron el 27 de setiembre del 2011, el contrato de fideicomiso denominado Fideicomiso Inmobiliario Asamblea Legislativa / BCR 2011, siendo el Banco el fiduciario y la Asamblea Legislativa el fideicomitente y fideicomisario a la vez. El fideicomiso tiene como fines, entre otros, los siguientes:

Dirección Ejecutiva

Segundo piso, edificio Sion, Apdo. 63-1013, San José, Costa Rica
Teléfono: 22432350 • fax: 22432351 • e-mail: aayales@asamblea.go.cr



ASAMBLEA LEGISLATIVA

27 de abril del 2015

AL-DRLE-OFI-455-2015

Sr. Roy Benamburg Guerrero

Página: 2

a. Permitir que la Asamblea Legislativa disponga de las instalaciones para el correcto e idóneo desempeño de sus funciones, así como albergar al personal legislativo y administrativo, según lo dispone el marco normativo de dicha entidad.

b. Gestionar y obtener el financiamiento necesario para el desarrollo del proyecto, mediante acuerdos, convenios, o contratos financieros que se concreten con los inversionistas.

c. Ejecutar el desarrollo del proyecto, sus mejoras, remodelaciones, restauraciones y demoliciones siguiendo un cronograma debidamente acordado con el Fideicomitente, según cada etapa del proyecto.

II.- Que para el cumplimiento de dichos fines el Banco de Costa Rica promovió el concurso denominado "Anteproyecto de los edificios de la Asamblea Legislativa y elaboración de los planos constructivos de la etapa 2 (Edificio de Diputados)", con el objeto de contratar el diseño, anteproyecto y planos constructivos de los edificios de la Asamblea Legislativa, concurso que fue ganado por el Arq. Javier Salinas Guerrero.

III.- Que producto de lo anterior se suscribió el 5 de junio del 2013 un contrato de servicios profesionales con el Arquitecto Javier Salinas.

IV.- Que en la ejecución del referido contrato se presentaron diversos conflictos, en buena medida derivados de las resoluciones CPC-0235-2014; CPC-0298-2014; DM-50-2014 y DM-223-2014 del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio y del Ministerio de Cultura y Juventud, mediante las cuales establecieron su oposición al proyecto diseñado.

VII.- Que en virtud de lo anterior, se requiere replantear el proyecto inicialmente acordado, en razón de lo cual el Directorio Legislativo, mediante acuerdo adoptado en la sesión 050-2015 dispuso, en lo que interesa, lo siguiente:

(...)

1.- Llevar a cabo el desarrollo de las etapas 2 y 3, conforme con lo establecido en el contrato de fideicomiso, para lo cual se debe contratar la elaboración de los planos constructivos correspondientes con la firma contratista que elaboró los planos de la etapa 2 y el anteproyecto de todas las etapas. Estas etapas serán edificadas en los terrenos situados entre avenida central y primera, calle 15, cuya área aproximada asciende a 5000 metros cuadrados. Para lo cual se requiere en lo que importa:

Dirección Ejecutiva

Segundo piso, edificio Sion, Apdo. 63-1013, San José, Costa Rica
Teléfono: 22432350 • fax: 22432351 • e-mail: aavales@asamblea.go.cr



ASAMBLEA LEGISLATIVA

27 de abril del 2015

AL-DRLE-OFI-455-2015

Sr. Roy Benamburg Guerrero

Página: 3

a. Replantear, fusionar, y/o reestructurar las etapas 2 y 3 con el propósito de desarrollarlas en forma conjunta. Se debe mantener el concepto arquitectónico y la naturaleza del diseño adjudicado, no debiendo desnaturalizar el mismo, ni modificar las necesidades derivadas de los términos de referencia que sirvió de base para la adjudicación del proyecto.

c.- Negociar con el contratista que involucre las sumas adeudadas; así como la modificación y adecuación de los planos constructivos a terrenos antes indicados, manteniendo la razonabilidad de los costos.

d.- En caso de concretarse la negociación, proceder a modificar parcialmente el contrato suscrito entre el Fiduciario y el Arq. Javier Salinas, en lo que sea necesario, con el propósito de incorporar el replanteamiento y ejecución de la totalidad de las etapas 2 y 3 de forma conjunta.

f.- Mantener dentro del contrato que se modifica, las condiciones de las bases de concurso que precede.

VIII.- Que en relación con los conflictos antes referidos, el Arq. Salinas presentó al Banco de Costa Rica una gestión mediante la cual reclama el pago de diferentes extremos que considera que el fideicomiso le adeuda, por concepto de honorarios, ampliación de las obras y daños y perjuicios, etc., que en su criterio ascienden a la suma de \$1.448.197,00.

IX. Que en virtud de estarse en una situación de riesgo de litigios y sin que ello constituya o implique reconocimiento o aceptación de responsabilidades por incumplimiento del contrato, o de obligaciones conexas o implícitas inherentes al mismo por ninguna de las partes, se realizó una negociación a fin de llegar a una solución a los conflictos surgidos y dar cumplimiento efectivo al acuerdo legislativo que garantizara la construcción de los edificios de la Asamblea Legislativa en el menor tiempo posible, optimizando los recursos públicos y aprovechando el concepto arquitectónico y funcional del proyecto originalmente presentado por el Arq. Salinas.

El presente acuerdo se ejecuta en cumplimiento de las instrucciones y conforme con las negociaciones realizadas por representantes de la Asamblea Legislativa, el Fiduciario y el señor Javier Salinas, en ejecución de la instrucción contenida en el citado Acuerdo del Directorio Legislativo:

TERMINOS DE LA TRANSACCIÓN

PRIMERO. Que el Fideicomiso pagará al Arq. Salinas una suma total de US\$825.000,00 (ochocientos veinticinco mil dólares americanos). Esta suma implica la cancelación de

Dirección Ejecutiva

Segundo piso, edificio Sion, Apdo. 63-1013, San José, Costa Rica
Teléfono: 22432350 • fax: 22432351 • e-mail: aavales@asamblea.go.cr



ASAMBLEA LEGISLATIVA

27 de abril del 2015

AL-DRLE-OFI-455-2015

Sr. Roy Benamburg Guerrero

Página: 4

honorarios y en forma parcial un reconocimiento de tiempos caídos y ampliación del contrato. El desembolso se hará efectivo a más tardar dos días después de suscrito este acuerdo.

SEGUNDO. Que esta suma le corresponde al señor Javier Salinas, pero siendo que el Banco ha sido notificado de una cesión por la suma de \$247.200,00 a favor del señor Jaime Ventura Álvarez, según consta en escritura pública No. 99 de las 17 horas del nueve de agosto del 2013, otorgada ante el Notario Álvaro Emilio Castro Garnier, la misma se retendrá del monto antes indicado para ser pagado al señor Ventura en el mismo plazo en que se pagará la obligación aquí contraída. El Fiduciario deberá obtener del señor Ventura Álvarez comprobantes contables tanto de la factura ya pagada como de este monto; a favor del señor Salinas, para efectos tributarios.

TERCERO. Que el fideicomiso tiene conocimiento de que el señor Javier Salinas descontó una factura No. 161 por la suma de \$365.250,00 dólares con el Banco Lafise; para lo cual se autoriza al Banco a retener el monto antes indicado para ser pagado al Banco Lafise. El Fiduciario deberá obtener del Banco Lafise los comprobantes contables tanto de la factura ya pagada como de este monto, a favor del señor Salinas Guerrero, para efectos tributarios.

CUARTO. Que el señor Javier Salinas manifiesta que no existen otras cesiones de derechos relacionados con los recursos económicos que le pague el Fideicomiso, relevando expresamente de toda responsabilidad al Fideicomiso, el Fiduciario y sus representantes.

QUINTO. Que contra el pago de esta suma las partes manifiestan encontrarse conformes y, por tanto se relevan mutuamente de toda responsabilidad, manifestando no tener reclamo alguno que hacer por concepto de obligaciones de ninguna naturaleza y, por tanto, renuncian expresamente a cualquier reclamo pasado o futuro derivado de la ejecución del referido contrato, sea civil, penal o comercial o incluso extra judicial en contra de las partes o sus representantes.

Se exceptúa de lo anterior, la reclamación derivada de la ejecución de la garantía de cumplimiento que se hizo en Diciembre de 2014 en el marco del contrato de marras y las consecuencias patrimoniales de dicho acto, lo cual se dirimirá mediante otro acuerdo o bien en otras instancias, judiciales o extra judiciales que a juicio de una o ambas partes sea pertinente. Las partes acuerdan que para efecto de demostrar sus argumentos en dicho reclamo podrán utilizar libremente información que esté contenida dentro de lo finiquitado en la presente cláusula, incluyendo pero no limitado a oficios, documentos, planos, estados de cuenta, cheques, facturas y en general, toda la prueba documental o testimonial que sea pertinente, siendo que no podrán argumentar la existencia del

Dirección Ejecutiva

Segundo piso, edificio Sion, Apdo. 63-1013, San José, Costa Rica
Teléfono: 22432350 • fax: 22432351 • e-mail: aayales@asamblea.go.cr



ASAMBLEA LEGISLATIVA

27 de abril del 2015

AL-DRLE-OFI-455-2015

Sr. Roy Benamburg Guerrero

Página: 5

presente acuerdo para intentar de ninguna forma evitar la defensa de los intereses de la contraparte en el reclamo supra indicado. Las partes renuncian expresamente para este reclamo en particular a la opción de ir a un arbitraje.

SEXTO. Que adicionalmente, el Fideicomiso realizará a más tardar en fecha 28 de Abril del año 2015 una adenda al contrato suscrito con el Arq. Salinas, mediante el cual el profesional deberá realizar una readecuación del proyecto original, a fin de que se pueda ejecutar en los terrenos denominados como Apartamentos Lamm, situados entre Avenida Central y primera, calle 15. El alcance de la modificación es el siguiente:

a. En cuanto a la forma de pago de los honorarios se incorpora lo siguiente con fundamento en una instrucción específica de los representantes designados por la Asamblea Legislativa (fideicomitente) para concretar aquellos aspectos sensibles respecto de los cuales el Fiduciario no tuviere la posibilidad de lograr un consenso y con sustento en el artículo 34 del Reglamento para la contratación de servicios de consultaría en ingeniería y arquitectura. Conforme con lo indicado se conviene lo siguiente:

1.- Etapa de anteproyecto y planos:

-USD\$ 500.000,00 dólares con la firma de la adenda al contrato.

-USD\$ 900.000,00 dólares correspondiente al pago del Anteproyecto según procedimiento que aprueben las partes: plazo estimado de entrega: hasta 2 meses.

-USD\$ 250.000,00 dólares por mes, del 3° al 8° mes, los pagos mensuales se harán contra avance de planos, que tienen que ser aprobados por la AL y verificados por la UAP) y con ajuste a la tabla de entregables que definirá la UAP.

-USD\$ 400.000,00 dólares. El noveno mes se pagaría contra presentación y aceptación de los planos al 100% por parte de la AL y la aceptación de la UAP, adicionalmente de la boleta del CFIA en el APC. El señor Salinas tiene la obligación de obtener el permiso que exige la Ley que debe otorgar el CFIA a través del APC., así como facilitar la información técnica necesaria para la tramitación de la ampliación de la viabilidad ambiental ya otorgada.

Esta tabla de pagos parte de la premisa de que las partes cumplen los entregables precedentes que correspondan en los plazos y según el procedimiento convenido.

La estimación de los honorarios, se efectúa sobre la base de lo estipulado por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, para el levantamiento de necesidades, anteproyecto, planos constructivos e inspección y sobre la base de inversión de hasta USD\$ 60.000.000,00 millones, para el desarrollo de los edificios de las Etapas 2 y 3 de forma conjunta, los cuales se ajustarán según el costo final del proyecto.

Dirección Ejecutiva

Segundo piso, edificio Sion, Apdo. 63-1013, San José, Costa Rica
Teléfono: 22432350 • fax: 22432351 • e-mail: aavales@asamblea.go.cr



ASAMBLEA LEGISLATIVA

27 de abril del 2015

AL-DRLE-OFI-455-2015

Sr. Roy Benamburg Guerrero

Página: 6

2.- Etapa de Inspección 3%:

-Pagos mensuales iguales: monto total/plazo de construcción (24meses)

b.- Para la ejecución de este contrato las partes convienen en que se establecerá un procedimiento claro para la presentación y pago de las facturas que correspondan, en el cual se establecerán las condiciones que deben cumplirse para estos efectos, condiciones que serán taxativas por acuerdo de partes, de manera que una vez cumplidas dichas condiciones en forma completa se pagará según se estipula en este Acuerdo.

Para revisar la documentación antes indicada se tendrán 2 días hábiles para la Asamblea Legislativa, dos días hábiles para la UAP y 2 días hábiles para BCR para solicitar completar la misma o aprobarla. Una vez aprobada, el Fiduciario girará la instrucción de pago en un plazo no mayor de 24 horas.

c. Para efectos de la ejecución del contrato se dispondrá de una etapa de recepción provisional, conforme con los principios derivados del artículo 151 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

d. Asimismo, se aplicará en este caso las disposiciones del artículo 29 del Reglamento para la contratación de servicios de consultoría en ingeniería y arquitectura, siempre y cuando se tenga la aprobación previa y escrita de la Unidad Administradora del Proyecto

e. Que en cuanto a la garantía de cumplimiento de acuerdo con lo establecido en el cartel es del 5% del monto de los honorarios del profesional y debe rendirse en un plazo de diez días hábiles posteriores a la adjudicación. En este caso no se tiene una adjudicación por lo que la garantía deberá rendirse prudencialmente en el plazo de quince días hábiles, a partir de la firma de la adenda al contrato. En garantía de cumplimiento de este compromiso, de la suma a liquidar se mantendrá en reserva la suma de \$100 mil dólares en forma provisional. De no rendir la garantía de cumplimiento en los términos establecidos en el cartel se entenderá como un incumplimiento grave que dará lugar a la resolución del contrato. El consultor podrá a su discreción, en caso de considerarlo menester, utilizar como garantía de cumplimiento el monto supra indicado, para lo cual, se entenderá en el presente convenio que el deposito rendido provisionalmente se convertirá en permanente salvo instrucción por escrito en contrario por parte del consultor. Es entendido que conforme lo establecido en el cartel, el señor Salinas deberá ajustar el monto de su garantía de cumplimiento de acuerdo con el referido porcentaje.

Dirección Ejecutiva

Segundo piso, edificio Sion, Apdo. 63-1013, San José, Costa Rica
Teléfono: 22432350 • fax: 22432351 • e-mail: aavales@asamblea.go.cr



ASAMBLEA LEGISLATIVA

27 de abril del 2015

AL-DRLE-OFI-455-2015

Sr. Roy Benamburg Guerrero

Página: 7

f. Que el profesional devengará los honorarios que corresponden, de acuerdo con las tarifas reguladas en el Arancel del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, según el presupuesto del proyecto aprobado entre el Fiduciario y el Fideicomitente.

SETIMO. Que el presente acuerdo cuenta con la aprobación del Directorio de la Asamblea Legislativa, según en consta en artículo 1 de la sesión N° 57-2015, celebrada el 27 de abril de 2015.

En fe de lo anterior, firmamos en San José a las cuatro

ACUERDO FIRME, IRREVOCABLE Y DEFINITIVAMENTE APROBADO.

Atentamente,

ORIGINAL }
FIRMADO } Antonio Ayales Esna
Director Ejecutivo
ASAMBLEA LEGISLATIVA

Antonio Ayales
DIRECTOR EJECUTIVO



/kcm

📁 Sr. Elian Salas López, Subdirector Dpto. Servicios Generales (digital)
Sr. Eduardo Ramírez, Director Jurídico del BCR (digital)
Archivos

Dirección Ejecutiva

Segundo piso, edificio Sion, Apdo. 63-1013, San José, Costa Rica
Teléfono: 22432350 • fax: 22432351 • e-mail: aayales@asamblea.go.cr