



FIDEICOMISO UCR/BCR 2011

Contrato de Arrendamiento Edificio para la Facultad de Ciencias Sociales

Agosto 2013





INDICE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	1
FIDEICOMISO UCR/BCR 2011	1
ANTECEDENTES.....	1
CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO	3
CLÁUSULA SEGUNDA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.....	3
CLÁUSULA TERCERA: REVISIÓN DE LA CUOTA DE ARRENDAMIENTO.....	4
CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.....	5
CLÁUSULA QUINTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA DE ESTE CONTRATO	5
CLÁUSULA SEXTA: ENTREGA Y ESTADO DEL INMUEBLE.....	5
CLÁUSULA SÉTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE.....	6
CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	6
CLÁUSULA NOVENA: MEJORAS A REALIZAR EN EL INMUEBLE.....	8
CLÁUSULA DÉCIMA: SERVICIOS PÚBLICOS DEL BIEN ARRENDADO.....	8
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: NOTIFICACIÓN DE FALLAS Y ACCIDENTES AL ARRENDANTE	8
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DESTINO FINAL DEL INMUEBLE.....	9
CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE	9
CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: PROHIBICIÓN DE VENTA DURANTE EL PLAZO DE ARRENDAMIENTO	10
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD SOBRE DAÑOS	10
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: INSPECCIÓN DE LOS BIENES	11
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DIVISIBILIDAD DE DISPOSICIONES.....	11
CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: MODIFICACIONES	11
CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	11
CLÁUSULA VIGÉSIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE	11
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: REGLAS PARA LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO..	12
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: GASTOS DEL CONTRATO	12
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: VALIDEZ Y EFICACIA DEL CONTRATO	12
CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: DERECHOS INTRANSFERIBLES	12
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: NOTIFICACIONES	12





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FIDEICOMISO UCR/BCR 2011

Entre nosotros

La **UNIVERSIDAD DE COSTA RICA (UCR)**, representada por el señor **HENNING JENSEN PENNINGTON**, mayor, casado, doctor en psicología, vecino de Betania de Montes de Oca, portador de la cédula de identidad número ocho-cero cuarenta y uno-trescientos treinta y cuatro, en su condición de Rector de la UCR, con facultades de apoderado general judicial y extrajudicial conforme al artículo 40, inciso a), del respectivo Estatuto Orgánico, con cédula de persona jurídica número cuatro- cero cero cero-cero cuatro dos uno cuatro nueve, en adelante conocido como el **ARRENDATARIO**; y

El **BANCO DE COSTA RICA (BCR)**, representado por el señor **LEONARDO ACUÑA ALVARADO**, mayor, casado, máster en administración de negocios con énfasis en finanzas, vecino de Urbanización Montelimar, Guadalupe, portador de la cédula de identidad número uno- quinientos treinta y nueve- novecientos sesenta, en mi condición de SUB GERENTE GENERAL DEL BANCO DE COSTA RICA, domiciliado en San José, avenidas 0 y 2, calles 4 y 6, cédula jurídica cuatro-cero cero cero cero cero cero diecinueve-cero nueve, con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma y con las que determina el artículo cuarenta y dos de la Ley N° 1644 "Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional", en relación con el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, así como la representación judicial y extrajudicial del Banco citado, personería debidamente inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público, al tomo quinientos setenta y cinco, asiento cuarenta y cinco mil cuatrocientos veinticinco, consecutivo uno, secuencia uno, en su calidad de **FIDUCIARIO** del fideicomiso denominado "**FIDEICOMISO UCR/BCR 2011**" en adelante conocido como el **ARRENDANTE**, y en cumplimiento de los fines y propósitos del mencionado **FIDEICOMISO**, y todos con facultades suficientes para este acto, convenimos en suscribir el presente acuerdo de voluntades, cuyo objeto específico será el establecimiento de un "Contrato para el Arrendamiento del Edificio de la Facultad de Ciencias Sociales", en adelante "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**", el cual se regirá por las siguientes cláusulas que aprobamos de común acuerdo:

ANTECEDENTES

- a) La UCR y el BCR firmaron un contrato de fideicomiso el 27 de abril de 2011, en adelante denominado: "**CONTRATO DE FIDEICOMISO**", refrendado por la Contraloría General de la República el 15 de julio de 2011, con las condiciones estipuladas en el Oficio DCA-1831.





- b) La UCR y BCR acordaron utilizar un esquema de financiamiento por medio de un Fideicomiso para generar así los recursos financieros necesarios para la construcción de las OBRAS definidas en el **CONTRATO DE FIDEICOMISO**, según lo estipulado en la CLÁUSULA 1.23.
- c) Las CLÁUSULAS 5.4. Y 5.5. del **CONTRATO DE FIDEICOMISO** establecen, entre otros, como fines los siguientes: *"5.4. Contratar los bienes y servicios necesarios para el desarrollo, operación y arrendamiento de las OBRAS. El FIDEICOMITENTE queda facultado para asumir directamente de su presupuesto las tareas relacionadas a la contratación de bienes y servicios que requieren y que se relacionen directamente con el mantenimiento preventivo, correctivo, ordinario y extraordinario, así como la seguridad física y electrónica de las OBRAS, o bien instruir al FIDUCIARIO para que con cargo a los recursos del FIDEICOMISO asuma parcial o totalmente dichas labores."* *"5.5. Arrendar las OBRAS a la Universidad de Costa Rica junto con el equipamiento que se haya acordado."*
- d) La CLÁUSULA 9.3. del **CONTRATO DE FIDEICOMISO** establece textualmente:
- "RECIBO A SATISFACCIÓN Y ARRENDAMIENTO DE LAS OBRAS:** Esta fase iniciará una vez que las obras hayan sido construidas y recibidas a satisfacción por parte del FIDEICOMITENTE. En ese momento la Universidad de Costa Rica procederá con el arrendamiento de las mismas, para que el FIDEICOMISO pueda cancelar todos los compromisos financieros que haya asumido. Queda claro que el presente FIDEICOMISO tiene a su cargo la construcción de varias edificaciones y que no necesariamente todas se desarrollarán en procesos simultáneos. Ante esta situación, las PARTES acuerdan que podrán firmar uno o varios Contratos de Arrendamiento y esto será determinado en el momento oportuno, dependiendo de la estructura de financiamiento que se elija. Asimismo, el FIDEICOMISO podrá realizar reestructuraciones de pasivos, procurando las mejores condiciones en cuanto a tasa, plazo y garantías. La conclusión de esta fase se dará cuando se hayan cancelado todas las obligaciones pendientes del FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE haya recibido, a título de propiedad, las obras en cuestión."
- e) La UCR, de conformidad con la CLÁUSULA 11.1.4., tiene como una de sus obligaciones: **"Firmar como ARRENDATARIO el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de las OBRAS que serán desarrolladas por el PROYECTO."**

En cumplimiento del **CONTRATO DE FIDEICOMISO UCR/BCR 2011**, acordamos suscribir el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.





CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es regular el arrendamiento, por parte del **FIDEICOMISO** a la UCR, del edificio de la Facultad de Ciencias Sociales, denominado en adelante **"INMUEBLE ARRENDADO"**, el cual se ubica en la provincia de San José, cantón de Montes de Oca, distrito de San Pedro, en la FINCA FOLIO REAL 1-247794-000, plano catastrado SJ-15874-1976, el cual incluye la obra civil y el equipamiento necesario para poder operar, todo ello de conformidad con los términos y condiciones acordadas en el **CONTRATO DE FIDEICOMISO** y en este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

CLÁUSULA SEGUNDA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

Por concepto del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el **ARRENDATARIO** pagará incondicionalmente al **ARRENDANTE** el precio del arrendamiento, cuyo monto se estimará (en colones moneda de curso legal de la República de Costa Rica) utilizando la siguiente fórmula financiera:

$$P = \left[i + \frac{i}{(1+i)^n - 1} \right] * \left[VCA - \frac{VR}{(1+i)^n} \right]$$

Donde:

- P= precio mensual del arrendamiento.
i= tasa implícita mensual del arrendamiento.
n= número total de pagos del contrato en meses.
VCA= valor capitalizado del activo.
VR= valor residual.

DEFINICIONES:

VCA: Valor capitalizado del activo: incluye todos los costos originados y aceptados durante el periodo que va desde el inicio del desarrollo de la OBRA en sus diferentes fases, hasta el momento de entrega/recibo del bien al **ARRENDATARIO**. Este valor capitalizado constará en los libros contables del **FIDEICOMISO**.

i: Tasa implícita del arrendamiento: Es el costo financiero del arrendamiento e incluye el costo del fondeo del **FIDEICOMISO** y los gastos financieros y administrativos necesarios





para garantizar la adecuada gestión de los bienes desde la entrega/recibo del bien hasta la finalización del arrendamiento (convenidos y aceptados al inicio del período de arrendamiento entre las partes), más un porcentaje adicional (*Spread*) que será definido de común acuerdo entre el **ARRENDADOR** y el **ARRENDATARIO**.

n: Plazo del arrendamiento: Es el plazo en meses del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

VR: Valor residual: Valor en libros al final del plazo del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

Para velar en todo momento por el equilibrio financiero del **FIDEICOMISO**, la cuota de arrendamiento se fijará al iniciar el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**. Al momento de determinar el precio del arrendamiento se debe cumplir con lo contenido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y toda aquella normativa contable y fiscal emitida y vigente en relación con la clasificación de los contratos de arrendamiento financiero. Los pagos serán realizados por la **UCR**, por mes vencido, el primer día hábil de cada mes, mediante depósito bancario en una cuenta corriente que el **ARRENDANTE** señale. Por cada mes o fracción de mes de atraso en el pago de la cuota del arrendamiento se reconocerá al **ARRENDANTE** un interés mensual del uno por ciento (1%).

CLÁUSULA TERCERA: REVISIÓN DE LA CUOTA DE ARRENDAMIENTO

La cuota de arrendamiento será revisada y ajustada cuando existan indicios de la afectación del equilibrio financiero del contrato, después de la fecha de inicio del arrendamiento. Esta puede subir o bajar conforme a los requerimientos que el Fideicomiso tenga para mantener la viabilidad financiera del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

Los supuestos de esta revisión serán los siguientes:

- a) Por modificación acordada de forma expresa entre las partes del Valor Capitalizado del Activo (VCA) para el caso de ampliaciones, remodelaciones o mejoras, de conformidad con la **CLÁUSULA NOVENA**.
- b) Por variaciones técnicamente justificadas en los costos proyectados para la determinación del arrendamiento (tales como la carga financiera, los gastos asociados al financiamiento en cualquiera de sus modalidades, comisiones de administración, impuestos, gastos administrativos del fideicomiso). Estas variaciones se deben incorporar en el monto del arrendamiento por parte del **ARRENDATARIO** para el periodo en que corresponda.

El procedimiento para la revisión de la cuota será el siguiente:



Cuando el **ARRENDANTE** conozca de algún evento o circunstancia que motive la revisión, la incorporará en el Modelo Financiero y preparará un informe que justifique el ajuste correspondiente, el cual remitirá al **ARRENDATARIO**. El ajuste se aplicará a partir del mes siguiente a esa notificación. En caso de que sea el **ARRENDATARIO** el que conozca de algún evento que justifique tal revisión dará aviso al **ARRENDANTE** para que proceda con el ajuste respectivo, en atención al procedimiento antes previsto.

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

El plazo del arrendamiento es de ciento noventa y siete meses, contados a partir del primero de enero del año dos mil quince, fecha de inicio del arrendamiento. EL **ARRENDATARIO** se compromete a tomar en arrendamiento el "**INMUEBLE ARRENDADO**" objeto del presente contrato a partir de la fecha indicada, momento en que el **ARRENDATARIO** iniciará con el pago de las cuotas del arrendamiento, independientemente de si las **OBRAS** están o no terminadas. Asimismo, si las **OBRAS** se concluyen anticipadamente el **ARRENDATARIO** podrá tomar posesión y operarla, iniciando el pago de arrendamiento en la fecha indicada en esta cláusula.

CLÁUSULA QUINTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA DE ESTE CONTRATO

Este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** no deberá darse por terminado de manera anticipada o unilateralmente por parte del **ARRENDATARIO**. No obstante, si de común acuerdo con el **ARRENDANTE**, el **ARRENDATARIO** decidiera dar por terminado el contrato deberá comunicarlo al **ARRENDANTE** con al menos tres meses de anticipación y, adicionalmente, deberá cancelar irrevocablemente la totalidad de las deudas, gastos, tasas, encajes, comisiones, pasivos y demás obligaciones que se encuentren vigentes en el **FIDEICOMISO**, respecto de este edificio y en el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

CLÁUSULA SEXTA: ENTREGA Y ESTADO DEL INMUEBLE

El **ARRENDANTE** entregará al **ARRENDATARIO** el **INMUEBLE ARRENDADO** en buen estado de conservación y funcionamiento, apto para su ocupación, uso y disfrute pleno.

El **INMUEBLE ARRENDADO** será entregado completamente construido con todos los acabados terminados, con las conexiones y previstas necesarias para la obtención de los servicios públicos y en las condiciones para el trámite de permisos de funcionamiento, de conformidad con la legislación vigente. .



CLÁUSULA SÉTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE

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

- a) Arrendar el **INMUEBLE** al **ARRENDATARIO** durante todo el plazo convenido.
- b) Recibir el pago establecido del **ARRENDATARIO** en tiempo y forma de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
- c) Transferir al **ARRENDATARIO** la titularidad del **INMUEBLE ARRENDADO** una vez finalizado el plazo del arrendamiento, siempre y cuando no existan obligaciones del **FIDEICOMISO** para con el **FIDUCIARIO**, acreedores de cualquier tipo, tenedores de títulos, entidades financieras, impuestos de cualquier clase u otros gastos relacionados con su ejecución, de conformidad con la cláusula 38 del citado **CONTRATO DE FIDEICOMISO**.
- d) Gestionar todo lo referente a los reclamos de garantías ante la empresa constructora del **INMUEBLE ARRENDADO**.

Cualquier otra obligación que se derive de la relación jurídica que se ha formalizado mediante este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- a. Utilizar el **INMUEBLE ARRENDADO** para realizar las actividades que estime necesarias según su giro normal. En todo caso, el bien no podrá emplearse en actividades que resulten ilícitas o contrarias a la moral, a la seguridad y las buenas costumbres.
- b. Pagar oportunamente la cuota de arrendamiento establecida en este contrato según las fechas fijadas, así como lo correspondiente a mantenimiento y mejoras de acuerdo con lo estipulado en la cláusula novena de este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.
- c. Pagar y asumir todas aquellas tasas, gastos o impuestos que pudieren gravar el **INMUEBLE ARRENDADO** y que se originen en su actividad, tales como patentes municipales, permisos sanitarios y demás servicios públicos o derechos que solicite o instale en el **INMUEBLE ARRENDADO**, necesarios para llevar a cabo sus actividades.





- d. Asumir con sus propios recursos cualquier daño que pueda surgir con ocasión de la manipulación de muestras, productos y materiales químicos o inflamables por parte de sus alumnos, docentes, empleados o de terceros contratados por este, dentro del área arrendada.
- e. Respetar los protocolos de seguridad y mantenimiento que se dispongan para el **INMUEBLE ARRENDADO**; y acatar las leyes, decretos y reglamentos pertinentes en estas materias. Asimismo, deberá cumplir con las normas legales, técnicas y de seguridad relacionadas con la actividad autorizada.
- f. No hacer ni permitir alteraciones al **INMUEBLE ARRENDADO** que bajo criterios de razonabilidad afecten la funcionalidad y estética de este, sin contar previamente con la autorización por escrito del **ARRENDANTE**.
- g. No instalar equipo eléctrico o electromecánico en el **INMUEBLE** que exceda la capacidad diseñada de este.
- h. Realizar las actividades de aseo, limpieza, seguridad, vigilancia y recolección de basura del **INMUEBLE ARRENDADO**, así como el mantenimiento de sus zonas verdes y espacios de estacionamiento.
- i. No ceder o traspasar los derechos que le otorga el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.
- j. Tomar un seguro de riesgo de propiedad cuyas coberturas garanticen la integridad y seguridad del **INMUEBLE ARRENDADO** durante el plazo del arrendamiento por un valor total de reposición en colones costarricenses. El costo de esa póliza, así como los pagos periódicos por concepto de primas y cualquier otro costo adicional que se genere por la relación contractual con cualquier entidad aseguradora serán cancelados con recursos aportados por el **ARRENDATARIO**. Adicionalmente, asumirá el pago de cualquier daño a pesar de que no se encuentre amparado por este seguro. El **ARRENDATARIO** deberá solicitar a la entidad aseguradora que se incluya como "Asegurado Nombrado" al **FIDEICOMISO**, por cualquier indemnización que se genere producto de un reclamo por pérdida de daño físico del **INMUEBLE ARRENDADO**. La contratación de la entidad aseguradora recaerá en aquella que ofrezca las mejores condiciones de precio, coberturas, servicio, respaldo a satisfacción del **ARRENDANTE** y **ARRENDATARIO**.
- k. Asumir la responsabilidad por la correcta operación, custodia, aseguramiento y conservación del **INMUEBLE ARRENDADO**.
- l. Cumplir con la legislación costarricense en materia ambiental en todos sus alcances y, en general, a aplicar las prácticas recomendadas para prevenir cualquier impacto



que la ocupación y operación del **INMUEBLE ARRENDADO** pudiese ocasionar sobre el ambiente, relevando en este acto de toda responsabilidad al **ARRENDANTE** por cualquier contingencia derivada de este tema.

- m. Cumplir cualquier otra obligación que se derive de la relación jurídica que se ha formalizado mediante este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

CLÁUSULA NOVENA: MEJORAS A REALIZAR EN EL INMUEBLE

Todas las mejoras o modificaciones que sean colocadas o realizadas por el **ARRENDATARIO** en el **INMUEBLE** se harán por cuenta y costo de este, y deberán contar con la autorización previa y escrita del **ARRENDANTE**. Durante la construcción o instalación de esas mejoras o modificaciones, el **ARRENDANTE** tendrá derecho de inspeccionar el avance de la obra y a exigir que se detenga en caso de constatar que no se apega a los términos de su aprobación. Si el **ARRENDANTE** no comunicare al **ARRENDATARIO** su conformidad o rechazo con las mejoras o modificaciones propuestas en un término de ocho días hábiles, contados a partir de la fecha en que se recibió la solicitud de aprobación formal por escrito de parte del **ARRENDATARIO**, estas mejoras o modificaciones se tendrán por aprobadas. Todas y cada una de las mejoras y modificaciones al **INMUEBLE ARRENDADO** se incorporan y quedan en beneficio de este, sin costo alguno para el **ARRENDANTE**, salvo lo indicado en la cláusula décima quinta sobre vicios ocultos.

CLÁUSULA DÉCIMA: SERVICIOS PÚBLICOS DEL BIEN ARRENDADO

El **INMUEBLE ARRENDADO** deberá contar con todas las instalaciones requeridas para los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, de telefonía, electricidad y servicios telemáticos.

La falta de prestación de los servicios indicados, ya sea en forma total o parcial, que resulte de hechos que escapen del control directo del **ARRENDANTE**, no implicará responsabilidad de este ni una rebaja en el monto de la cuota de arrendamiento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: NOTIFICACIÓN DE FALLAS Y ACCIDENTES AL ARRENDANTE

El **ARRENDATARIO** queda obligado a notificar al **ARRENDANTE** sobre aquellas fallas o accidentes ocurridos en el **INMUEBLE ARRENDADO**. La notificación de estas fallas o accidentes deberá realizarse dentro de las treinta y seis horas siguientes después de identificado el suceso. Por fallas se entenderá, sin que sea de forma exclusiva, aquellas que afecten los sistemas eléctrico; de agua, cañería y alcantarillado; telefónico; de red



informática; de prevención de incendios; de tránsito vertical; de aire acondicionado; de seguridad; fallas en la estructura física del inmueble tales como paredes, gradas, portones, cielorrasos, roturas y falseamientos, fugas de gas, filtraciones, goteras, deslizamientos y/o hundimientos de terreno, entre otros.

La comunicación al **ARRENDANTE** no le hará asumir a este último más responsabilidades que aquellas previstas específicamente en este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** o que resulte de imperativo legal.

Una vez realizada la comunicación, el **ARRENDANTE** procederá inmediatamente a ejecutar las acciones necesarias para gestionar la corrección de las fallas, siempre y cuando estas estén en período de cobertura de las garantías. Si la falla ya no está cubierta por la garantía (por vencimiento del plazo), corresponde al **ARRENDATARIO** tramitar su reparación, según lo indicado en la cláusula décima quinta.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DESTINO FINAL DEL INMUEBLE

Al finalizar el plazo del arrendamiento y no existiendo obligaciones del **FIDEICOMISO** para con el **FIDUCIARIO**, cualquier tipo de acreedor o tenedor de títulos valores del **FIDEICOMISO**, entidades financieras, contratistas, impuestos de cualquier tipo u otros gastos relacionados con su ejecución, el **ARRENDANTE** transferirá de pleno derecho el **INMUEBLE ARRENDADO** a la Universidad de Costa Rica, quien será en definitiva el legítimo dueño de conformidad con lo indicado en la cláusula 38 del mencionado **CONTRATO DE FIDEICOMISO**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE

De conformidad con la cláusula 29.3., del **CONTRATO DE FIDEICOMISO**, será responsabilidad de la UCR brindar los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo que se deban ejecutar sobre el **INMUEBLE ARRENDADO**; así como sobre su equipamiento eléctrico, mobiliario y electromecánico para su funcionamiento. El **ARRENDATARIO** garantizará que se respeten los principios básicos de calidad y eficiencia en los servicios que contrate para tales efectos.

El **ARRENDATARIO** se hará cargo también de la ejecución del mantenimiento extraordinario que se requiera en el **INMUEBLE ARRENDADO**. Para estos efectos, se entiende por mantenimiento extraordinario aquel que se gestione con una solicitud expresa y escrita del **ARRENDANTE** o del **ARRENDATARIO** según corresponda, no contemplado en el plan de mantenimiento que para tal efecto deberá elaborarse, y que puede originarse en razón de una necesidad imprevista, por vencimiento de la vida útil del equipamiento o para su actualización tecnológica.





Para el caso del mantenimiento correctivo por defectos o fallas estructurales o constructivas (e.g., vicios ocultos de la cosa) que surjan durante la operación del **INMUEBLE ARRENDADO**, y que no se encuentren dentro del mantenimiento ordinario o extraordinario, indicado en esta cláusula, el **ARRENDANTE** gestionará, de conformidad con los contratos que posea y los derechos que conserve en razón de la construcción del **INMUEBLE ARRENDADO**, las acciones administrativas y judiciales tendientes a la indemnización por los daños y perjuicios causados; todo esto, a fin de que el **ARRENDATARIO** no se vea afectado (de manera directa ni indirecta) en la prestación del servicio o en su patrimonio económico.

Respecto a cualesquiera de las formas de mantenimiento indicadas anteriormente, el **ARRENDATARIO** le comunicará al **ARRENDANTE** de inmediato (o a más tardar dentro de las treinta y seis horas de conocido el problema) para que se efectúen todas las reparaciones necesarias, de tal suerte que se eviten así daños mayores o la interrupción en la prestación de los servicios públicos.

Es entendido que las reparaciones de los daños que se originen en el abuso, culpa o negligencia del **ARRENDATARIO** o sus empleados, agentes, alumnos, docentes y/o visitantes, así como aquellas reparaciones ordinarias y necesarias para mantener el **INMUEBLE ARRENDADO** en buen estado de uso y funcionamiento estarán a cargo del **ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: PROHIBICIÓN DE VENTA DURANTE EL PLAZO DE ARRENDAMIENTO

Durante el período de vigencia del arrendamiento, el **ARRENDANTE** no deberá vender, arrendar o traspasar a terceras personas el bien objeto de este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: RESPONSABILIDAD SOBRE DAÑOS

El **ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños, de cualquier naturaleza, que pueda sufrir el **INMUEBLE ARRENDADO** como resultado de su uso normal o como consecuencia de las obligaciones asumidas en la cláusula octava anterior, incluyendo los aspectos ambientales que sean causados sobre propiedades (y activos en general) pertenecientes a terceros, ocasionados por actuaciones o actos asociados o derivados de las operaciones de mantenimiento.





CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: INSPECCIÓN DE LOS BIENES

El **ARRENDANTE**, sus empleados o representantes debidamente identificados y autorizados, podrán ingresar en día y hora hábil a cualquier parte del **INMUEBLE ARRENDADO** con el fin de inspeccionar su condición, ocupación o uso, en cuyo caso deberán solicitar la autorización previa del **ARRENDATARIO**, excepto en situaciones de emergencia en que se requiera el ingreso inmediato a las instalaciones. En estos casos, el ingreso lo podrá realizar únicamente el personal del **ARRENDANTE** que se encuentre en una lista de personal autorizado que para tal efecto se entregará al **ARRENDATARIO**. Adicionalmente, el **ARRENDANTE** podría -y si es necesario- realizar una inspección mensual del **INMUEBLE** dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, para lo cual coordinará con el **ARRENDATARIO**. Igualmente, el **ARRENDANTE** coordinará con el **ARRENDATARIO** el ingreso de terceros para ejecutar reparaciones que se encuentren cubiertas por el plazo de garantía.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DIVISIBILIDAD DE DISPOSICIONES

La invalidez o nulidad de cualquier disposición de este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** no afectará las restantes disposiciones, manteniendo su fuerza y efecto. Sin embargo, las **PARTES** deberán renegociar de buena fe nuevas disposiciones para restaurar, mediante addenda, este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** a su estado original.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: MODIFICACIONES

Cualquier modificación sustancial a los términos del presente contrato deberá hacerse mediante addenda debidamente suscritas por las **PARTES** y, adicionalmente, deberá contar con el refrendo de la Contraloría General de la República, en caso de resultar necesario.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Las **PARTES** acuerdan, de manera expresa, libre y espontánea, que en caso de diferencias, conflictos o disputas relacionadas con la ejecución, incumplimiento, interpretación o cualquier otro aspecto derivado del presente contrato, se resolverán de conformidad con lo establecido en la cláusula 48 del **CONTRATO DE FIDEICOMISO UCR/BCR 2011**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE

Para la interpretación y cumplimiento de este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, así como para cualquier acción judicial y extrajudicial que se derive del mismo, las partes se someten a la Legislación y Tribunales Costarricenses.





En caso de cambios en las leyes o reglamentos aplicables que puedan afectar el equilibrio financiero, el **ARRENDATARIO** se compromete a reconocer dichas variaciones mediante ajuste de la cuota de arrendamiento, según lo previsto en la cláusula tercera.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: REGLAS PARA LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

En lo no previsto en este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** se aplicarán, según la escala jerárquica de las fuentes, las disposiciones y cuerpos normativos con sus modificaciones y reformas en cada caso, las cuales se tendrán por incorporadas a este documento sin necesidad de que el mismo se modifique en cada ocasión, principalmente cuando se trate de normas legales pertenecientes a cualquiera de las leyes orgánicas y los indicados cuerpos normativos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: GASTOS DEL CONTRATO

Todos los gastos e impuestos que en derecho correspondan y que se deriven de la formalización, cumplimiento o extinción del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** correrán por cuenta del **ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: VALIDEZ Y EFICACIA DEL CONTRATO

Este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** es válido a partir de su firma y adquiere su eficacia a partir del momento en que sea refrendado por la Contraloría General de la República.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: DERECHOS INTRANSFERIBLES

El presente contrato se celebra en consideración a las condiciones y calidades de las partes y en consecuencia ninguna de ellas podrá cederlo total o parcialmente o hacerse sustituir por terceros en el ejercicio de los derechos o en el cumplimiento de las obligaciones que en él constan, salvo acuerdo expreso entre las partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: NOTIFICACIONES

Para los efectos de lo dispuesto en los artículos 4° de la Ley N° 8687 "Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales" y el artículo 174 Bis del Código Procesal Civil, todos los avisos, solicitudes, comunicaciones o notificaciones que las partes deban dirigirse en virtud de este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** se efectuarán por escrito, debidamente firmados y legibles, y se considerarán realizados desde el momento en que el documento correspondiente se entregue al destinatario en la



respectiva dirección que a continuación se anota, a menos que las partes acuerden por escrito de otra manera:

EL ARRENDATARIO: Universidad de Costa Rica, Rectoría, San Pedro de Montes Oca, apartado postal 2060, Edificio Administrativo B, teléfono 2511-1259/2511-6415, Fax 2234-0452.

EL ARRENDANTE: Banco de Costa Rica, Paseo Colón, Torre Mercedes, sétimo piso, Oficina de Fideicomisos, Distrito Hospital, San José Costa Rica, teléfonos 2521-5300 extensiones 11314 y 11322, Fax 2256-8318.

Las partes contratantes declaran y aceptan que las cláusulas del presente contrato son ciertas y se comprometen a su fiel cumplimiento, por lo cual firman el mismo por triplicado en la ciudad de San José, Costa Rica, a las quince horas del 26 de agosto del dos mil trece.

HENNING JENSEN PENNINGTON
RECTOR
UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
FIDEICOMISO UCR/BCR 2011
ARRENDATARIO



LEONARDO ACUÑA ALVARADO
GERENTE GENERAL
BANCO DE COSTA RICA
FIDEICOMISO UCR/BCR 2011
ARRENDANTE

Véase **BCR H.A.B.**

