



# Antecedentes

1. **Necesidad** de infraestructura en la Universidad

2. Busca de una **figura no tradicional**: flexible y ágil

3. **Opciones de Financiamiento (2006-2007):**

- Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)
- Banco Popular
- Banco de Costa Rica
- Banco Nacional de Costa Rica

4. **Banco de Costa Rica (2009-2011)**

- Suscripción de contrato y refrendo Contraloría General de la República

5. **Banco de Costa Rica – Universidad de Costa Rica (2013-2014)**

- Suscripción contrato de arrendamiento de Ciencias Sociales y Biblioteca UCAGRO y Residencias Estudiantiles



## Base normativa

- **Código de Comercio:** artículo 633 y siguientes
- **Ley de Contratación Administrativa:** artículo 3 que faculta para recurrir instrumentalmente a la utilización de este vehículo de propósito especial o figura comercial.
- **Reglamento de Oferta Pública (ROP) de Valores:** introduce el Fideicomiso de Desarrollo de Obra Pública (FIDOP) que presenta una estructura funcional y administrativa.
- **Reglamento para la Gestión de Riesgos** de Titularización y de Fideicomisos.
- **“Procedimiento para Gestionar la Autorización** de Financiamiento de Proyectos de Obra Pública utilizando la figura de Fideicomisos de Titularización”.



# Fideicomiso UCR/BCR 2011

- El nuevo contrato es más inclusivo y contempla opciones para el crédito, la colocación privada y la colocación pública de valores.
- No es un **fideicomiso de titularización ni de garantía**: la construcción jurídica es el instrumento para financiar, construir y arrendar las **OBRAS** que requiere la UCR. El diseño y construcción de las obras; así como, el futuro arrendamiento es el **OBJETO** del contrato refrendado.
- Se basa en los principios de la contratación administrativa y no en los procedimientos (flexibilidad y respuesta ágil)
- El Banco como estructurador del esquema (Fiduciario) no puede financiar el Fideicomiso (negociaciones con los otros bancos estatales).
- Esquemático según la naturaleza jurídica de la UCR (no existe una ley especial para Fideicomisos)



# Estructura funcional y administrativa

## Estructura funcional

- Comité de Coordinación UCR/BCR
- Comité de Vigilancia
- Unidad Administradora de Proyectos

## Estructura administrativa

### A. Procedimientos internos

- Manual de la política de inversión en títulos
- Reglamento de adquisición de bienes y servicios
- Reglamento del Comité de Vigilancia

### B. Formalización del esquema

- Contrato de Fideicomiso
- Contratos de arrendamiento
- Contrato de cesión de derecho de uso
- Contrato de inspección (aporte patrimonial de la UCR)



# Esquema general y etapas del proceso

- **I Etapa pre-operativa: Definición y elaboración de los proyectos de las obras**
  - Unidad Administradora del Proyecto
  - Proyectos bancables
- **II Etapa pre-operativa: Construcción de obras**
  - Contratar elaboración de planos (aporte patrimonial por parte de la UCR)
  - Contratación empresas constructoras
  - Financiamientos adquiridos: bancarios, colocaciones privadas y colocaciones públicas restringidas (cantidad de edificios)
- **III Etapa Operativa: Recibo a satisfacción y alquiler de obras**
  - Recepción de las obras e inicio de arrendamiento (créditos a corto plazo)
  - Optar mecanismos de financiamiento a largo plazo
  - Cancelación de las obligaciones financieras pendientes y la UCR sea propietaria de los edificios



# Mecanismos de Financiamiento

Universidad de Costa Rica

Esquema lógico de Financiamiento de los Megaproyectos

Número de etapa	I Fase	II Fase	III Fase
<b>Nombre</b>	Definición y elaboración de proyectos de las Obras	Construcción de Obras	Recibo a satisfacción y alquiler de obras
<b>Objetivo</b>	Desarrollo de los proyectos de manera que sean bancables o sujetos de financiamiento bancario	Construcción de las obras	Alquiler de las obras para generar los flujos de efectivo por los arrendamientos
<b>Alcances</b>	Definición de obras Estudios preliminares Diseño de Obras Elaboración de planos Gestión de permisos	Gestión de la contratación de las empresas de construcción Construcción de Obras Control de la construcción de las Obras	Recepción a satisfacción de las obras Alquiler y mantenimiento de las obras Cancelar deuda de corto plazo utilizada en las fases I y II
<b>Mecanismos de financiamiento</b>			
Crédito bancario		X	X
Colocación Privada	X	X	X
Colocación Pública Restringida	X	X	X
Colocación Pública			X
Otros			

Fuente: Licda. Dunnia Rodríguez Porras, Tesis sobre Fideicomisos, Área de proyectos de Infraestructura, Rectoría



## OPORTUNIDADES DEL ESQUEMA

- **Mecanismo** sumamente **ágil y flexible** para realizar los procesos de contratación en tiempos menores.
- El **objeto** del negocio fiduciario puede ser un **proyecto o un programa de proyectos**.
- Los **fines** del fideicomiso pueden ser **variados y en una gama muy amplia**.
- La **negociación** garantiza el **éxito del proyecto**: entrega de obras en fechas establecidas o antes por trámites eficientes en las obligaciones financieras e inspección del proyecto
- El **esquema** está sujeto al **principio de legalidad** y a toda la regulación que en materia jurídica concierne al aparato público, con las excepciones –eso sí- que potencian su aplicación y bondades del derecho privado.



# Programa de Proyectos en el Fideicomiso

## En etapa operativa: obras en desarrollo y recepción

1. **Facultad de Ciencias Sociales:** 9000 estudiantes/26.000m<sup>2</sup>
2. **Biblioteca UCAGRO e Invernaderos:** 1100 estudiantes/2.700m<sup>2</sup>
3. **Residencias Estudiantiles:** 408 estudiantes/3500m<sup>2</sup>

## En etapa pre-operativa: desarrollo de planos

1. **Edificio de aulas y laboratorios:** 930 estudiantes de ocupación por turno/  
6500m<sup>2</sup>
2. **Facultad de Derecho:** 2065 estudiantes/11.500m<sup>2</sup>
3. **Facultad de Odontología:** 3000 estudiantes/6.500m<sup>2</sup>
4. **Facultad de Ingeniería:** 8000 estudiantes/32.780m<sup>2</sup>
5. **Plaza de la Autonomía:** auditorios, plazas, café, pretil, arte urbano/  
3.750m<sup>2</sup>
6. **Edificio de parqueos Integral Universitario:** 870 usuarios/27.000m<sup>2</sup>



UNIVERSIDAD DE  
COSTA RICA

# Proyectos en desarrollo: Recepción final



# Facultad de Ciencias Sociales

9000 estudiantes  
26.000m<sup>2</sup>





# Cuatro bloques de edificios







# UCAGRO (UNIDAD DEL CONOCIMIENTO AGRARIO) E INVERNADEROS

**1100 estudiantes**  
**2.700m<sup>2</sup>**







# RESIDENCIAS ESTUDIANTILES: 408 estudiantes / 3.500m<sup>2</sup>









UNIVERSIDAD DE  
COSTA RICA

**Gracias por su atención**