

RESOLUCIÓN R-002-2022

UNIVERSIDAD TÉCNICA NACIONAL. RECTORÍA. Alajuela, a las quince horas del cuatro de enero de 2022, se dicta la Modificación Unilateral de la Contratación Directa No. 2015CD-000370-UTN "Alquiler Edificio para Recinto de Liberia".

RESULTANDO QUE:

PRIMERO: Esta Rectoría recibe el oficio DPI-485-2021, mediante el cual la Proveeduría Institucional solicita una modificación unilateral de la CONTRATACIÓN DIRECTA No. 2015CD-000370-UTN "ALQUILER EDIFICIO PARA RECINTO DE LIBERIA", por los siguientes hechos descritos en el INFORME DE MODIFICACIÓN UNILATERAL No. I-ACAD-022-2020:

1. La Rectoría, adjudicó la línea uno (1) a la empresa CENTRO PLAZA LIBERIA LBE S.A., por un monto anual de $\text{₡}82.468.032,72$, por un periodo de 5 años (Ref.: R-082-2015 Resolución de Adjudicación, ver folios del 226 al 239 del expediente de la contratación).
2. La relación contractual entre la Administración y el Contratista ya ha sido perfeccionada. La adjudicación quedó en firme el día 15 de octubre de 2015, se confeccionó contrato CO-DPI-37-2015 y la Orden de Compra No.6037. (Ver folio 098 del expediente administrativo).
3. El 28 de marzo de 2016 mediante oficio DPI-080-2016 se envía al adjudicatario la orden de inicio que rige a partir del 04 de abril de 2016 hasta el 03 de abril de 2021, ya que, a nivel de contrato se estableció un periodo de 5 años como contrato base y hasta un periodo igual de posibles prórrogas al mismo.
4. El 08 de enero de 2021 el señor Marino Álvarez Jaen, le realiza una consulta vía correo electrónico al Asesor Jurídico Alfredo García sobre la viabilidad de la renovación de este contrato por otros cinco años y si se pueden aplicar prórrogas anuales de común acuerdo por las partes.
5. El 12 de enero de 2021 el señor García da respuesta por el mismo medio al señor Álvarez, donde le indica lo siguiente:

"Procedo a dar respuesta a las preguntas que me formula con respecto a la prórroga del contrato CO-DPI-37-2015. En la cláusula DECIMO OCTAVA, se indica, para lo que interesa, que " El plazo del arrendamiento es de cinco (5) años que se contará a partir del momento de la entrega de las instalaciones debidamente remodeladas por parte de las arrendantes a favor de la arrendataria, según lo indicado en la cláusula DÉCIMA PRIMERA. Este contrato podrá prorrogarse hasta por un período de cinco años más, una vez vencido el plazo del presente contrato, siempre y cuando medie manifestación escrita de la voluntad de las partes de prorrogar el plazo del contrato, con un plazo de por lo menos seis meses de

anticipación al vencimiento.... deberá acordar por escrito el incremento de la nueva renta, así como las nuevas condiciones y plazo por el cual acordará el nuevo contrato.... "

En cuanto a la primera pregunta, Sí es posible la renovación del contrato HASTA por otros cinco años a partir del vencimiento del plazo, conforme a lo que se ha estipulado en el documento original, pero debe cumplirse con las condiciones que se indican en el mismo: que medie manifestación escrita de la voluntad de las partes de prorrogar el plazo, con una anticipación de por lo menos SEIS MESES al vencimiento, así como acordarse por escrito el incremento de la nueva renta y las nuevas condiciones y plazo por el cual se conviene en el nuevo contrato. En cuanto a la situación concreta que nos ocupa y en caso de que no se hubiere manifestado la voluntad de la UTN o de las otras partes de prorrogar el plazo con una anticipación de por lo menos seis meses al vencimiento, considerando que resulta de interés para la institución continuar con la ocupación de las instalaciones, en la nueva prórroga que se llegare a acordar se puede indicar que se releva a todas las partes de la obligación de no haber dado aviso por lo menos con seis meses de anticipación, tomando en cuenta que prevalece el interés de todos de prorrogar el plazo. En cuanto a la duración de la nueva prórroga, efectivamente, la misma puede efectuarse por períodos anuales, ya que en la cláusula se indica que puede establecerse HASTA por un período de cinco años más y no necesariamente en forma total por los cinco años."

6. El 05 de abril de 2021 el Área de Contratación Administrativa recibe una nota de la empresa Centro Plaza Liberia, donde le realizan a la Universidad la siguiente propuesta:
 - a. Del 04 de abril 2021 al 04 de abril 2026, por un periodo de 5 años, (Prorrogable cada año), para un total de locales arrendados con 1.582.25 metros cuadrados, proponemos un pago mensual de ₡ 9.300.000,00 (nueve millones trescientos mil colones con 00/100) más 2% IVA, monto que corresponde a los 4 contratos originales, con un aumento del 5% a partir del mes de abril 2022 y así en cada año.
 - b. Para el contrato de alquiler por el uso de los laboratorios por un monto actual de ₡1.125.258,00 mensuales, que no pagaría la UTN por un plazo de enero a diciembre 2021, con un área de (136 metros cuadrados), será revisado una vez finalizado el plazo y acordado un nuevo contrato cuando así corresponda.

La condición de aumento del 5% anual se encuentra establecida desde el contrato base.

7. El 12 de abril de 2021 ACAD recibe el trámite No. T-057-2021 del Área Logística, con el fin de que se genere la orden de compra correspondiente al periodo de la primera prórroga del contrato y se realice una modificación al contrato, según las solicitudes de avatar No. 28324 y No. 28351, adicionalmente, adjuntan el oficio No. DE-066-2021 emitido por el señor Francisco González Calvo, Director Ejecutivo del Centro de Formación Pedagógica y Tecnología Educativa, y el oficio No. GASG-196-2021 emitido por el señor Marino Álvarez Jaen, Coordinador de Gestión Administrativa de la Sede Guanacaste, donde ambos indican que están de acuerdo con las prórrogas anuales del contrato ya mencionado.
8. De conformidad con el artículo 208 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, la Administración puede adquirir del mismo contratista hasta un 50% adicional al contrato principal, cuando requiera suministros o servicios adicionales de igual naturaleza.
9. La modificación unilateral del contrato no cambia la naturaleza de la contratación, debido a que se trata del mismo bien o servicio.
10. La modificación no excede el 50% del contrato original, incluyendo reajustes o revisiones, según corresponda.
11. La modificación unilateral del contrato es la mejor manera de satisfacer el interés público.
12. La suma del contrato original y la presente modificación no supera el límite previsto para el tipo de procedimiento tramitado.

CONSIDERANDO QUE:

PRIMERO: El Área de Contratación Administrativa cumplió con lo establecido en el artículo 208 "Modificación unilateral del contrato", del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, donde realizó el proceso de análisis de la oferta y la imprevisibilidad de la modificación al contrato CO-DPI-037-2015.

SEGUNDO: El Área de Contratación Administrativa procede a presentar el INFORME DE MODIFICACIÓN UNILATERAL No. I-ACAD-022-2020 para la Contratación Directa No. 2015CD-000370-UTN, recomendando a la Rectoría que la modificación unilateral quede de la siguiente manera:

Oferta #1: CENTRO PLAZA LIBERIA LBE S.A., Cédula Jurídica: 3-101-275851

Línea	Descripción	Monto mensual contratado	Monto con descuento (-18%)	Monto total con descuento (4 meses)
1	Alquiler locales contrato base – Sede Guanacaste	1270.78	¢7.618.752,70	¢91.425.032,37
	Alquiler locales adenda 1 CFPTe	114.75	¢687.964,77	¢8.255.577,25
	Alquiler locales adenda 2 – Sede Guanacaste	145.90	¢874.719,48	¢10.496.633,74
	Alquiler locales adenda 3 – Sede Guanacaste	50.80	¢304.563,05	¢3.654.756,64
	Total	1.582,23	¢9.486.000,00	¢113.832.000,00

Forma de Pago: 30 días naturales posterior al recibido conforme del usuario final.

Lugar de entrega: Mall Liberia, provincia de Guanacaste.

Plazo de entrega: Del 04 de abril de 2021 al 03 de abril de 2022.

MONTO ANUAL: ¢113.832.000,00 (CIENTO TRECE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL COLONES CON CERO CÉNTIMOS)

POR TANTO:

De acuerdo con los criterios técnicos descritos en esta Resolución basada en el **INFORME DE MODIFICACIÓN UNILATERAL No. I-ACAD-022-2020**, así como el visto bueno de la Asesoría Legal de la Dirección de Proveeduría Institucional señalado en el oficio DPI-485-2020, esta Rectoría acoge la recomendación de la Dirección de la Proveeduría Institucional de la siguiente manera:

Oferta #1: CENTRO PLAZA LIBERIA LBE S.A., Cédula Jurídica: 3-101-275851

Línea	Descripción	Monto mensual contratado	Monto con descuento (-18%)	Monto total con descuento (4 meses)
1	Alquiler locales contrato base – Sede Guanacaste	1270.78	¢7.618.752,70	¢91.425.032,37
	Alquiler locales adenda 1 CFPTe	114.75	¢687.964,77	¢8.255.577,25
	Alquiler locales adenda 2 – Sede Guanacaste	145.90	¢874.719,48	¢10.496.633,74
	Alquiler locales adenda 3 – Sede Guanacaste	50.80	¢304.563,05	¢3.654.756,64
	Total	1.582,23	¢9.486.000,00	¢113.832.000,00

Forma de Pago: 30 días naturales posterior al recibido conforme del usuario final.
Lugar de entrega: Mall Liberia, provincia de Guanacaste.
Plazo de entrega: Del 04 de abril de 2021 al 03 de abril de 2022.

MONTO ANUAL: ₡113.832.000,00 (CIENTO TRECE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL COLONES CON CERO CÉNTIMOS)

**EMMANUEL GONZÁLEZ ALVARADO
RECTOR**