


Emitir resolución de recursos
1. Generar resolución de recursos

Encargado	Kathia Volio Cordero		
Fecha/hora gestión	14/01/2025 08:01	Fecha/hora resolución	14/01/2025 11:09
* Procesos asociados	Recursos ▼	Número documento	8072025000000056
* Tipo de resolución	Fondo ▼		
Número de procedimiento	2024LY-000003-0019700001	Nombre Institución	Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la Provincia de Puntarenas
Descripción del procedimiento	Concesión de Locales Nuevos en el Depósito Libre Comercial de Golfito		

2. Listado de recursos

Número	Fecha presentación	Recurrente	Empresa/Interesado	Resultado	Causa resultado
8002024000002188	09/12/2024 11:46	SUSAN NARANJO LOPEZ	Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito	Parcialmente con lugar ▼	No aplica ▼
8002024000002186	06/12/2024 20:19	SUSAN NARANJO LOPEZ	Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito	Parcialmente con lugar ▼	No aplica ▼

3. *Validaciones de control

- Tipo de procedimiento
- En tiempo
- Prórroga de apertura de ofertas
- Legitimación
- Quién firma el recurso
- Firma digital
- Pliego de Condiciones Objetado
- Temas previstos

4. *Resultando

I. Que esta resolución se emite dentro del plazo de ley, siendo observadas las prescripciones legales y reglamentarias correspondientes.

5. *Considerando**5.1 - Recurso 8002024000002188 - Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito****Multas y Cláusula penal - Argumento de las partes**

Se remite a los argumentos expuestos por la recurrente en ambos recursos interpuestos.

Multas y Cláusula penal - Argumentación de la CGR

Parcialmente con lugar (Ley 9986) ▼

I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES: SOBRE LA OBSERVANCIA DE LA REGLA FISCAL: De conformidad con el artículo 11, Capítulo IV, Título IV de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas No. 9635 del 3 de diciembre de 2018 y el Decreto Ejecutivo N°41641-H, Reglamento al Título IV de la Ley N°9635, Responsabilidad Fiscal de la República, se recuerda a la Administración licitante, su deber de verificar desde la fase de presupuestación de la contratación, el cumplimiento al límite de regla fiscal previsto para el ejercicio económico del año 2025, así como el marco de presupuestación plurianual dispuesto en el artículo 176 de la Constitución Política. Para estos efectos, la Administración deberá adoptar las medidas de control interno necesarias para verificar que el monto asignado a la contratación que se licita cumple con dichas disposiciones, debiendo advertirse que su inobservancia podría generar responsabilidad administrativa del funcionario, conforme lo regulado en el artículo 26 de la citada Ley.

II. SOBRE LA LEGITIMACIÓN DE LA OBJETANTE: Criterio de la División: Se permite destacar este órgano contralor que la contratante, al atender audiencia especial indicó en lo de interés: *"Sobre la legitimación de la Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito para la interposición del presente recurso de objeción. La Asociación recurrente cuenta con la misma puesto que está integrada por potenciales oferentes en este proceso, ya que es posible que sean concesionarios de otro local dentro de D.L.C.G., que son el objeto (sic) de esta Licitación"*. Al no existir oposición de la contratante a la legitimación de quien recurre, se procede a estudiar el recurso por el fondo.

III. SOBRE EL FONDO DE LOS RECURSOS DE OBJECIÓN INTERPUESTOS POR ACODELGO. 1) Cláusula 6.1.2.12: Criterio de la División: La objetante transcribió el requisito 6.1.2.12. *Debe demostrar que posee el Capital inicial disponible para invertir (Inversión +Inventario) en el local a concesionar, puede ser propio o una línea de crédito preaprobada de una entidad integrada al sistema financiero. Para lo cual deberá remitir una certificación por parte de la entidad bancaria o de un Contador Público Autorizado.*, e indicó que no se establece ningún parámetro para su valoración así como los elementos para demostrar lo solicitado, lo que en su criterio genera inseguridad jurídica para acreditarlo. Expone que la cláusula debe ser declarada nula al faltarle la incorporación de elementos objetivos que indiquen el cumplimiento del requisito de admisibilidad y opina que ello limita el principio de libre competencia. La Administración al atender audiencia especial expuso que la inversión inicial requerida depende directamente del giro comercial proyectado por el oferente en el local a concesionar. Que esto responde a la diversidad de modelos de negocio que podrían desarrollarse en el Depósito Libre Comercial de Golfito (en adelante DLCO). Expuso que cada giro comercial tiene particularidades en su estructura de costos, inventarios, márgenes de rentabilidad y necesidades operativas. Que por esto no es viable establecer un monto fijo o un parámetro absoluto aplicable a todos los oferentes, ya que *-El ciclo de efectivo varía según la naturaleza del negocio (por ejemplo, comercios de alta rotación versus bienes de lujo).-Los requisitos de capital de trabajo dependen de factores como los costos de adquisición de inventario, logística y estrategias de comercialización específicas*. Adiciona que la flexibilidad se enmarca en los principios de proporcionalidad y razonabilidad establecidos en la Ley General de la Administración Pública, asegurando que las condiciones del cartel no sean desproporcionadas ni discriminatorias, sino adaptables a la realidad económica de los participantes acorde al bien o productos que comercialicen. Que además el diseño del pliego también contempla que los oferentes posean experiencia suficiente en la administración y operación comercial, lo cual implica un conocimiento básico sobre los principios financieros y administrativos aplicables en Costa Rica, conocimiento que cataloga de indispensable para: **Identificar la inversión inicial requerida con base en el giro del negocio. Ajustar sus capacidades financieras a las demandas del proyecto. Sostuvo que lo requerido no limita el principio de libre competencia por cuanto no impone montos desproporcionados o arbitrarios que puedan excluir a oferentes y ofrece alternativas razonables y verificables para cumplir con el requisito, respetando la diversidad de modelos comerciales. Alegó que quien recurre no logra asociar su reclamo con violación a principios como los mencionados y lo que se busca es garantizar la idoneidad y capacidad económica del oferente para afrontar las inversiones iniciales que implican acondicionamiento de los locales ofertados a necesidades específicas pues a pesar de ser obra nueva por las especificaciones del giro comercial de cada oferente requerirá obras para ajustarlas a las mismas. Enuncia entonces el deber contar con el capital aunado a que ya es concesionario y le es posible demostrar lo requerido al ser empresas posicionadas en el D.L.C.G. Expuesto todo lo anterior, considera esta División que más allá de las manifestaciones y respuesta que ha brindado la Administración para justificar el requisito tal cual está, ha de tomarse en cuenta que si bien se pide acreditarlo mediante una certificación por parte de la entidad bancaria o CPA, no indica la Administración como a pesar de presentarse la misma va a considerar que el oferente tiene entonces el debido capital inicial que espera le sea acreditado para ser contratista, pues si está pidiendo un requisito es para poder tener certeza de que va a determinar cómo efectivamente se cumple, como resulta idóneo y en este caso, no explica el pliego cómo a partir de la certificación que se entregue, la contratante determinará entonces que se cuenta con el capital suficiente que ella pensó o previó debe tener el oferente y dar por cumplido el requisito en el estudio de plicas, es decir un parámetro base con el cual analizar las ofertas y determinar si cumple o no. En consecuencia, se declara **parcialmente con lugar** el recurso en este punto a efectos de que la Administración especifique en el cartel, cómo verá satisfecha que se tiene el capital inicial que se pide acreditar, es decir qué análisis a partir de la certificación pedida, hará para tener por acreditado lo que le interesa le sea CUMPLIDO. No omite manifestar esta División que el requerimiento se observa según redacción del argumento en el documento denominado F-PRO-02 Decisión inicial detallado bajo el apartado 6.1.2 Requisitos Oferentes Extranjeros. Toda modificación al pliego debe ser publicada para que sea conocida por todo potencial oferente. 2) ANEXO 2 Cláusula 19.- Criterio de la División: La objetante expone el requisito indicando que establece: Se indica en este punto para efectos de la aplicación de materia sancionatoria: 19. *REGIMEN SANCIONATORIO a Sanciones Se aplicarán al concesionario ante incumplimiento debidamente acreditado, las siguientes multas: (...) Por atraso en el pago del canon mensual hasta el noveno día, 3% por cada día de atraso.* Argumentó que de acuerdo con el Reglamento a la Ley de Contratación Pública, se permite hasta un 25% de multas, y bajo la operación de sancionar 9 días con un 3%, ésta sería un 27%, lo cual contraviene la norma en cuestión, artículo 117 Aplicación de multas y cláusulas penales. Considera que la cláusula debe ser anulada de modo tal que se ajuste a la norma. Misma argumentación la expuso en su recurso pero indicando ANEXO 4 Cláusula 19, no obstante esta División se permite indicar que revisando este anexo 4, no se observa numeral, cláusula o punto 19. La Administración al atender audiencia especial indicó que se establece en el pliego una nota aclaratoria sobre el alcance de las sanciones económicas transcribiendo: *"Nota: Se aclara que el tope máximo aplicable es del 25%, conforme al Artículo 117 del RLGC para la aplicación de cada una de las multas, además se aclara que se seguirán las disposiciones del Artículo 47 de la LGCP"*, para señalar que la cláusula en discusión se encuentra alineada con los principios de legalidad y razonabilidad, respeta los límites legales establecidos por la normativa aplicable. Que el cálculo acumulado del 3% diario se aplica de forma escalonada y proporcional, y si llegara a alcanzar o superar el límite del 25% antes de los nueve días, el cobro se detendría inmediatamente al alcanzar dicho tope. Manifestó entonces que el régimen sancionatorio descrito en la cláusula 19 sigue dichos principios y está ajustado a la normativa vigente en materia de contratación administrativa recetando los límites establecidos en el Artículo 117 del RLGC (sic) y el Artículo 47 de la LGCP. Ante esto se tiene que en el anexo II numeral 19 citado por la recurrente no hay nota aclaratoria como la transcrita por la licitante, pero sí se observa la misma en el documento denominado F-PRO-02 Decisión inicial folio 11. En ese sentido, siendo que la voluntad de la Administración según su respuesta es respetar los límites (tope) de porcentaje de sanción al tenor de las normas legales y reglamentarias, ejemplificando incluso su cálculo de multa o sanción como opera dicho tope, se declara **parcialmente con lugar** el recurso en este punto a efectos de que la licitante ponga letra expresa de nota aclaratoria en el anexo II de cita punto 19 como la transcrita al responder audiencia, o en su caso, haga expresa referencia en este numeral 19 que lo dispuesto en la nota de numeral 6.9 del documento llamado F-PRO-02 Decisión inicial le resulta de aplicación al anexo II de comentario. Todo cambio que se haga al pliego de condiciones debe ser publicado para que sea conocido por todo potencial oferente. Se reitera que el anexo 4, no tiene numeral 19, por lo que se declara sin lugar el recurso en ese tema asociado a ese numeral. 3) Cláusula 9.4.-Licencia comercial. **Criterio de la División:** La objetante transcribió el requerimiento del numeral 9.4 e indicó que para demostrarlo se debe acotar que el orden que se establece para poder contar con una licencia comercial es: primero contar con un contrato de arrendamiento -que en el presente asunto se*

daría hasta tanto se realice la adjudicación-, es decir no se puede acreditar lo solicitado, convirtiéndose en requisito de imposible cumplimiento. Que de acuerdo con la normativa patria, el orden para poder obtener una licencia comercial es primero un contrato de arrendamiento o demostración de la propiedad, para luego solicitar un permiso sanitario de funcionamiento, y una vez obtenido éste, solicitar a la Municipalidad competente ya que es la única vía para poder obtenerla. Mencionó lo que establece la Ley Nro. 9356 en artículo 57 y alega lo que el Reglamento a la Ley Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la zona Sur de la Provincia de Puntarenas (JUDESUR), ratifica como obligación en el artículo 12 Deberes de los Concesionarios. Que en el caso de marras, la solicitud de una licencia comercial y en este caso que por Ley especial y por competencia territorial está dada para la Municipalidad de Gofito, se encuentra supeditada a la condición de concesionario, y se requiere de un acto de adjudicación, que no puede demostrarse por parte de un oferente y debe declararse su nulidad. La Administración al atender audiencia especial expuso que en la decisión inicial del pliego se estableció mediante una nota aclaratoria que: *"La licencia comercial solicitada debe corresponder a la empresa interesada en participar en el proceso de licitación, siendo este un requisito obligatorio. Esta licencia no se refiere a las licencias adicionales necesarias para operar en el Depósito Libre Comercial de Gofito (DLCG) posteriormente."* Aclara la contratante que no se refiere a patente comercial específica que se debe gestionar en la Municipalidad de Gofito sino que es requisito a efectos de que el oferente demuestre la existencia de una licencia comercial acorde con su actividad económica actual, lo cual es técnica y jurídicamente posible cumplir. Expuso la finalidad del requerimiento a lo cual se remite. La licitante añadió que el requisito contempla la posibilidad de que un oferente no esté obligado a contar con licencia comercial, en cuyo caso se permite aportar una certificación de exoneración, ampliando las opciones de cumplimiento y evitando restricciones arbitrarias a la participación. Además sobre la ley Ley N.º 9356 y el Reglamento de JUDESUR refirió en cuanto a las obligaciones de los concesionarios adjudicados, como obtener una patente especial para operar en el DLCG, pero esto no está relacionado con la licencia comercial y añadió que la asociación recurrente es concesionaria de JUDESUR por lo que no es imposible sino factible al tener negocio en marcha incluso dentro de las instalaciones del depósito. Acotado esto, es importante destacar como lo hace la licitante, que patente comercial y licencia comercial son distintos, y en el caso de marras el numeral 57 de la Ley 9356 mencionado por la recurrente está refiriendo a patente especial para el Depósito Libre Comercial, no refiere a licencia comercial que es lo que pide el pliego en el punto impugnado. Al ser requerimientos distintos no explica la recurrente por qué para ella lo pedido, es esa patente del numeral 57 de comentario. Ahora bien, si lo pedido en este aspecto es una licencia comercial, no explica la recurrente como ésta no se puede obtener si no tienen los contratos o permisos que ella menciona en su argumento. Esto no lo ha demostrado y más lo dicho en su argumento no hay sustento del alegato en tanto no aporta ante este órgano contralor una prueba que acredite el cumplimiento de esos pasos previos para poder obtener la licencia comercial, no la patente. Tome en cuenta además la recurrente que la cláusula del pliego explica la posibilidad de aportar la exoneración que la contratante apunta. En consecuencia, se **rechaza de plano** el recurso en este punto por falta de fundamentación.

4) Anexo II: Condiciones Específicas del Contrato de Concesión de los Nuevos Locales Cláusula 6.- La objetante expone lo que el requisito indica para efectos de fijación del precio por medio de transcripción y cuadro adjunto, refiriendo: *"6 precio.-Será el canon único mensual que al efecto se fije para la concesión del local objeto del contrato, de acuerdo con el siguiente detalle: (...)"* Dicho canon se ajustará anualmente en concordancia con lo establecido en el artículo 4 de la Ley No. 9356. Metodología básica para obtener el valor del canon: $Tasa\ de\ Mantenimiento\ del\ inmueble = TMI$ $Tasa\ de\ Recuperación\ de\ inversión = TR$ $Valor\ Total\ de\ los\ Inmueble = Vt$ $Valor\ del\ Inmueble\ unitario = Vu$ $Tasa\ de\ Canon = T$ $Canon\ Mensual = Cm$ $Canon\ Mensual\ total = VC$ $Donde: Vt = es\ la\ suma\ del\ avalúo\ del\ inmueble\ total.$ $TR = Tasa\ de\ Recuperación\ de\ inversión\ que\ es\ igual\ al\ 8\% \text{ anual}$ $TMI = Tasa\ de\ mantenimiento\ del\ inmueble\ que\ es\ igual\ al\ 10\% \text{ anual}$ $VC = ?$ $Vt = 2, 853, 866,430.81$ $TR = 8\%$ $TMI = 10\%$ $VC = 2, 853, 866,430.81 * 10\% / 12 + 2, 853, 866,430.81 * 8\% / 12$ $VC = 42, 807,996.46$ $T = VC / V$ $En\ la\ actualidad\ al\ reemplazar\ los\ valores\ tendríamos: T = ?$ $VC = 42, 807,996.46$ $por\ mes.$ $Vt = 2, 853, 866,430.81$ $T = 42, 807,996.46 / 2, 853, 866,430.81$ $T = 1.50\%$ *De la anterior fórmula básica de valoración por los ingresos, se puede derivar la renta, alquiler o canon anual, que una propiedad debe generar con base a su valor, a saber: valor de canon por local = Cm = Vu * T* *De la anterior fórmula básica de valoración por los ingresos, se puede derivar la renta, alquiler o canon anual, que una propiedad debe generar con base a su valor, a saber: Valor de canon por local = Cm = Vu * T".* Acota la recurrente que conforme se desprende del primer punto de este anexo II, todos los locales objeto del presente procedimiento licitatorio, tienen un metraje de 146 m², es decir todos son iguales, no obstante el metro cuadrado para todos es diferente tal y como menciona demostrarlo en tabla adjunta a la cual remite este órgano contralor. Añade que se aprecia de lo anterior, que no existe un criterio técnico diferenciador para establecer un monto diferente por metro cuadrado ya que la única información y laxa sobre la cual se hizo el estudio, es lo establecido en el oficio ING-OF-047-2024 del 10 de octubre de 2024, suscrito por el Arquitecto Luis Miguel Herrero Knör, que indica: *"Por un asunto de mejor ubicación y de exposición de marca se decide, que los primeros locales a construir, serán ubicados frente al módulo de los locales existentes que van del 1 al 10 y comenzando de izquierda a derecha, de norte a sur, por lo cual y según nomenclatura existente, se inicia con el local 21 al 14, quedando por fuera los locales del 13 al 10."* Para la objetante no existe un criterio objetivo que ampare la determinación de un precio de alquiler para cada local, obedeciendo más bien a criterios subjetivos, lo cual evidencia "que la determinación de cada canon no justifica de forma imparcial". Agregó que en cada uno de los peritajes que se adjuntan en el pliego cartelario, el arquitecto indica que el valor de cada local: **"7. La huella constructiva de cada local comercial, es la base para obtener el valor tanto del terreno como de la construcción, según las características de cada uno."** (El destacado no corresponde al original) (Página 9 de cada peritaje). Que de igual forma en la página 2 del citado avalúo, **"Los locales nuevos, objeto de este avalúo, están contruidos en mampostería, columnas, vigas y entresijos en concreto y paredes en bloques de concreto de 12x20x40cm; los cuales están en proceso constructivo y su acabado será en obra gris, paredes repelladas losas acabado liso; el acabado interno de cada local será dado por el concesionario que lo ocupe, siendo estos, (pisos, pintura, cielo raso, cableado eléctrico, iluminación, toma corrientes, apagadores, caja de disyuntores, cielo raso, construcción de los servicios sanitarios para los colaboradores, cocineta, área de comedor, oficina), según las necesidades de cada locatario y correrán por cuenta del concesionario, sin costo o responsabilidad de JUDESUR."** (El destacado no corresponde al original). Que fuera de lo indicado, no existe ningún otro parámetro para determinar el precio del inmueble, y consecuentemente el precio del alquiler adicional al metraje de cada local, lo cual hace que el sustento técnico y fáctico que llevó a JUDESUR a determinar el valor, ya que todos son de 146 m², y la tipología constructiva del bien inmueble es idéntica para todos los locales, lo que ratifica que el valor determinado no corresponde a criterios objetivos. Considera importante referirse a los criterios que la Administración tiene para la determinación de los valores, cuya referencia es el Manual de Valores Base Unitarios por tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda, http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=79153&nValor3=0&strTipM=TC, mismo que es tomado en consideración por el avalúo creado al efecto a folio 4 de todos los locales, es importante indicar que la tipología corresponde a: "8.1.14 Locales Comerciales Para efectos de este manual el local comercial es aquel que tiene acceso directo desde la calle, con áreas menores a 500 m². "5.1.17.1. Tipo CC01 (adjunta tabla a la que se remite) y añade la recurrente que la categoría CC01, que incluso incorpora pisos de terrazo o cerámica y baños -elementos que no tienen los locales objeto de la presente licitación-, establece un valor por metro cuadrado de \$285,000.00, mientras que los locales en la licitación se les asigna un valor diferenciado -también sin sustento- en los montos que la recurrente adjunta en tabla a la cual se remite y expone que en esta, la última columna, es clarificadora de lo expuesto, ya que los sobrepagos por metro cuadrado que determinó JUDESUR, oscilan entre 944.13% a un 1,057.61%, lo que considera no ser conteste con la realidad, ni con las valoraciones que el Ministerio de Hacienda ente rector establece. Que de la revisión del expediente se aprecia en los documentos previos a la generación del procedimiento que no existe en ninguna parte los estudios previos que la Ley General de Contratación Pública solicita, lo cual contraviene el Artículo 17- Catálogo y banco de precios, Artículo 34- Estudio de mercado y precios de referencia. Que además, en igual sentido, el Reglamento a la Ley General de Contratación Pública, de forma muy enfática lo establece como una obligatoriedad: **"Artículo 85. Sondeo, estudio de mercado y precio de referencia. Previo a la estimación de la**

contratación, la Administración deberá realizar un sondeo o estudio de mercado a fin de determinar los precios de referencia conforme a lo previsto en el artículo 44 del presente Reglamento y podrá considerar las guías que emitirá al efecto la Dirección de Contratación Pública." Para la objetante es innegable la omisión en que incurre la Administración al no hacer estudio de mercado para la determinación del precio que fuera ajustado a la realidad, y no generar como lo hace en la especie precios excesivos, máxime que el Depósito Libre Comercial de Golfito es un centro comercial que data de casi treinta años con infraestructura que no se encuentra en óptimas condiciones, y que además se encuentra a más de 180 kilómetros del Gran Área Metropolitana, criterios que no fueron considerados a la hora de la determinación del precio. Alegó además que no cumple con la resolución MH-DCoP-OF-0716-2023 del Ministerio de Hacienda, la cual establece la obligatoriedad de las Administraciones de realizar estudios de mercado y que los precios tan excesivos como el propuesto por la Administración, va en detrimento de los principios rectores establecidos en la LGCP. Por último indicó que se debe referir a los procedimientos licitatorios previos que ha hecho JUDESUR, como son lo son los concursos 2024LY-000001-0019700001 que concesionaba nueve locales, de los cuales sólo se adjudicó uno de ellos; así como el 2022LN-000003-0019700001, que licitaba siete locales, y todas las líneas quedaron desiertas, lo que repercute en que por más de dos años, no se ha percibido ningún ingreso por tales locales siendo claro que los precios no son atractivos para el mercado. La Administración mencionó que la fijación del canon de alquiler de los locales del Depósito está basada en criterios técnicos y comerciales que consideran factores determinantes para establecer un valor adecuado para cada local. Que aunque los locales tienen características constructivas homogéneas, existen factores comerciales diferenciadores que justifican las variaciones en los valores, detallando: "... Ubicación del Local y su Cercanía a Puntos de Interés • Criterio Comercial Principal: La ubicación de un local dentro de un complejo comercial tiene un impacto directo en su valor de mercado debido a su atractivo y accesibilidad para los consumidores. Proximidad a Servicios: Locales más cercanos a puntos estratégicos como entradas principales, baños, zonas comunes y áreas de alta circulación de personas tienen un mayor valor comercial. Esto responde al principio de mayor exposición y flujo de clientes, lo que eleva su potencial de generar ingresos. Este criterio es ampliamente aceptado en el mercado inmobiliario y se encuentra respaldado por evaluaciones técnicas de avalúos comerciales, que consideran la ubicación como un factor clave de diferenciación en los valores de renta. 2. Valor de Mercado y Competitividad El valor asignado a cada local no solo se basa en el metraje o la estructura física, sino también en: El atractivo comercial de la ubicación específica. La proximidad a áreas de interés común, lo que incrementa el flujo de clientes potenciales. La accesibilidad y visibilidad del local, factores que inciden directamente en la competitividad del concesionario que ocupe el espacio. Estos elementos garantizan que los precios establecidos sean competitivos y reflejen el verdadero valor comercial de los locales dentro del mercado. 3. Consideraciones Técnicas en el Avalúo El arquitecto encargado del avalúo técnico, conforme al oficio ING-OF-047-2024, detalla que los valores de los locales están determinados en función de: La huella constructiva, que considera las características estructurales y funcionales del local. La ubicación estratégica dentro del complejo, criterio que justifica las variaciones en los valores asignados. El atractivo comercial y la exposición de marca, factores que fundamentan la diferenciación en el canon por metro cuadrado entre los locales. 4. Principios de Proporcionalidad y Razonabilidad La fijación de valores diferenciados para los locales responde a los principios de proporcionalidad y razonabilidad, ya que se aplican criterios objetivos y justificados con base en: Condiciones del mercado. Criterios comerciales de ubicación y atractivo. Normativas aplicables para avalúos de bienes inmuebles...". Para la contratante el hecho de que los locales tengan características constructivas similares no implica que deban tener valores idénticos, dado que su potencial de generación de ingresos depende de factores externos, como ubicación y proximidad a puntos de interés, lo que los convierte en bienes diferenciados. Añadió que los avalúos y su justificación técnica son parte de los anexos que integran el pliego de condiciones y son públicos y transparentes para todos los potenciales oferentes. Advertidos los argumentos de ambas partes, es importante recordar el deber de fundamentación que tiene todo recurrente que impugna un pliego de condiciones, en cuyo caso, no es solo indicar falencias sino comprobar sus argumentos. En el caso de marras, la recurrente ha hecho referencia a ausencia de estudios de mercado por ejemplo, pero siendo conocedora de los documentos adjuntos al pliego de condiciones, incluidos los avalúos y oficios que lo acompañan, realmente no ha acreditado ante este órgano contralor por qué es que en su criterio deben los locales tener el mismo precio (canon), solo por el hecho de tener la misma medida, no ha demostrado que ello tenga que ser así, máxime que, como se ha expuesto hay avalúos y consideraciones ahí expuestas hechas por la Administración. Tampoco demuestra que los precios sean excesivos como lo ha argumentado en sus opiniones. En el mismo orden de ideas, no es solo mencionar ausencia del estudio, porque si bien en el caso concreto no se encuentra algún oficio o documento con ese nombre hay documentos que razonan el por qué del canon, en cuyo caso bien pudo demostrar por qué esos oficios, independientemente del nombre no pueden constituirse en la información base de estudio de mercado para el caso concreto. Asimismo, en cuanto al Banco de precios, no demuestra la recurrente que efectivamente pueda existir uno y para un caso tan puntual y específico como el tipo de arrendamiento que se da en el caso en particular que en esta ocasión se trata de locales nuevos por concesionar en un depósito de libre comercio o siquiera citar alguna información que hubiese sido podía utilizar para el caso y con ello pretender incluso desacreditar la subjetividad que ha encontrado en su opinión en la fijación de canon, pues considera que lo expuesto por la administración podría no ser criterio técnico sino subjetivo. No realizó quien recurre un análisis exhaustivo o similar de los avalúos hechos por la contratante, a efectos de desvirtuar, entre otros, que lo en ellos establecido, considerado y fijado resulta improcedente y/o contrario a principios propios de contratación administrativa, o cómo realmente le limitan participar, distinto es que no los comparta. Esto sobre todo porque los avalúos contemplan entorno y naturaleza del lugar en que se concesionarán los locales y que el mismo avalúo refiere que no hay aposentos con naturaleza similar en el país. Por último tampoco se observa que en tratándose de locales de características de corte comerciales y tributarias puedan obtener un precio por metro cuadrado de frente a lo que establece el Ministerio de Hacienda en cuanto a aposentos de uso normal en el país. En consecuencia, por las razones expuestas se **rechaza de plano** el recurso en este punto por falta de fundamentación. **5) Cláusula 6.9: Criterio de la División:** La objetante expone que de la literalidad de la cláusula se indica: "6.9. Multas (...) 3. Por atraso en el pago del canon mensual hasta el noveno día, 3% por cada día de atraso sobre el canon mensual". Alega que de acuerdo con el Reglamento a la Ley de Contratación Pública, se permite hasta un 25% de multas, y bajo la operación de sancionar 9 días con un 3%, ésta sería un 27%, lo cual como se evidencia contraviene la norma en cuestión, refiriendo al Artículo 117. Aplicación de multas y cláusulas penales. Que entonces imponer una sanción superior al 25% contraría lo establecido por el Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, y que dicha cláusula debe ser anulada de modo tal que se ajuste a la norma. La Administración al atender audiencia especial expuso que la cláusula incluye una nota aclaratoria que precisa: "Se aclara que el tope máximo aplicable es del 25%, conforme al Artículo 117 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública (RLGCP) para la aplicación de cada una de las multas, además se aclara que se seguirán las disposiciones del Artículo 47 de la Ley General de Contratación Pública (LGCP)." Acota que eso garantiza que el monto máximo de multas aplicables no exceda el 25%, en estricta conformidad con lo dispuesto en artículos 117 del RLGCP y el Artículo 47 de la LGCP. Para la contratante el diseño de la disposición busca promover el cumplimiento puntual de las obligaciones contractuales por parte de los concesionarios sin exceder los márgenes legales. Además, la inclusión de un tope máximo asegura que las sanciones mantengan una relación equilibrada con el incumplimiento, evitando penalidades desproporcionadas o contrarias a la normativa. Considera que no se vulnera el reglamento ni la ley citados al quedar limitada al 25% establecido por la normativa. Expuesto esto, observa este órgano contralor, que el punto 6.9 del documento denominado F-PRO-02 Decisión inicial claramente establece la nota que cita la Administración por lo que se advierte claramente el tope establecido en el numeral 117 de comentario considerando que no lleva razón la objetante en su argumentación, procediendo declarar **sin lugar** el recurso en este extremo. **6) Evaluación de la oferta.- Criterio de la División:** La objetante expuso que el anexo IV, se le asigna un 15% a la oferta de productos del concesionario que diversifique la oferta de productos: "5- Diversificación de la Oferta de Productos 15%: La transcribió y la recurrente acotó sobre la forma de evaluación que prevé el requisito, revisando los elementos que forman parte del pliego en el SICOP en la pestaña de concursos, existen únicamente los siguientes: AVALUOS.zip (12.7MB) 7- ING-OF-047-2024 rubricación locales nuevos.pdf, 5- Anexo IV Evaluación de la Oferta Revisado.pdf, 4- Anexo III Lista de Mercaderías DLGC.pdf, 3- Anexo II Condiciones

Especificas del Contrato de Concesion.pdf, 2- Anexo I Condiciones Generales.pdf, 1- F-PRO-02 Decisión Inicial (Locales Nuevos).pdf. Apunta entonces que no existe un anexo V que menciona la cláusula y que adicionalmente el Anexo III que se hace llamar “Lista de Mercancías Autorizadas por el Ministerio de Hacienda para Comercializar en el Depósito Libre Comercial de Golfito”, corresponde a una lista de carácter taxativo, es decir, que únicamente las mercancías indicadas en dicho documento son las que son susceptibles de comercializar en el Depósito Libre Comercial de Golfito, el resto no pueden ni siquiera ser ingresadas. Agrega “Y es que lo anterior encuentra su base en la Ley No. 9356, Ley Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la Provincia de Puntarenas, la cual establece: **“Artículo 46.- Para efectos de lo establecido en el artículo 28, siguientes y concordantes de la Ley N.º 7557, Ley General de Aduanas, de 20 de octubre de 1995, los concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito deberán velar por el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente ley y su reglamento, así como en la Ley General de Aduanas y su reglamento, en lo que les resulte aplicables, teniendo los siguientes deberes y obligaciones: (...) d) Mantenimiento permanentemente y en cantidades suficientes, de conformidad con la demanda de existencias de las mercancías autorizadas.”** Que en igual sentido, establece el Reglamento a la Ley 9356 indica: **“Artículo 2. Abreviaturas y Definiciones.** Para los efectos del presente Reglamento se establecen las siguientes abreviaturas y definiciones: (...) l) **Lista: Se refiere a lista de mercancías autorizadas para comercializar dentro de las instalaciones del Depósito Libre Comercial de Golfito y sus restricciones cuantitativas. Artículo 7. Atribuciones de la Dirección General de Aduanas.** Conforme a las atribuciones y competencias legalmente concedidas a la Dirección General de Aduanas por la legislación vigente, le corresponden las siguientes: (...) 8. **Actualizar la lista de las mercancías con restricciones cuantitativas en el Depósito, en conjunto con la Dirección General de Hacienda.”** (El destacado no corresponde al original) **“Artículo 9. Atribuciones de la Dirección General de Hacienda.** Conforme a las atribuciones establecidas en la legislación vigente, a la Dirección General de Hacienda le corresponderá: 1. Autorizar mediante resolución administrativa las nuevas mercancías a comercializar en el Depósito Libre Comercial de Golfito, valorando las solicitudes de los Concesionarios, y coordinará lo que corresponda con la Dirección General de Aduanas. 2. Actualizar semestralmente, mediante disposición de alcance general publicada en el sitio web del Ministerio de Hacienda, la lista de mercancías a comercializar en el Depósito, incluyendo aquellas autorizadas por resoluciones administrativas que se hayan dictado posterior a la última publicación. Para tales efectos, coordinará con la Dirección General de Aduanas lo que corresponda en el ámbito de su competencia.” La recurrente alega entonces que el otorgar puntos adicionales, además de no estar consignado en un instrumento de valoración ya que no existe un anexo V, se limita la oferta en el Depósito Libre Comercial de Golfito que ya se encuentra limitada, y que además resulta por Ley especial en una disposición propia del Ministerio de Hacienda, esto a través de la Dirección General de Hacienda, por lo tanto, debe ser acogido el recurso en el presente extremo. La Administración al atender la audiencia manifestó que se omitió subir el ANEXO V, obediendo ello a un error material que se subsanará, remitieron a la resolución de este órgano contralor sobre objeciones de reclamo similar transcribiendo lo de interés en la resolución R-DCP-SICOP-00216-2024 y acotando que subsanada la omisión no hay motivo para variar lo resuelto por este órgano. Ha de indicarse en este caso que si bien hay una serie de argumentos y normativa expuesta por la recurrente, no se desprende cuál es su petitoria específica sobre el tema. No obstante en cuanto al hecho de la omisión del anexo 5 dentro de los documentos que conforman el pliego de condiciones, tome nota la recurrente de que ante el error material reconocido por la contratante, se debe incorporar el mismo, y dar publicidad de ello para que sea conocido por todo potencial oferente y se recuerda a quien objeto que el sistema de evaluación per se no limita la participación de potenciales oferentes. En consecuencia se declara **parcialmente con lugar** el recurso en este punto de la omisión del anexo. En adición, se reitera la consideración de oficio emitida por este órgano contralor en la resolución citada por la contratante en cuanto al aspecto de la diversificación de la oferta de productos - inclusión de mercaderías, la cual indicó: **“... Consideración de oficio: observa este órgano contralor que de conformidad con la normativa atinente al presente concurso, específicamente la Ley General de Aduanas, la Ley Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la provincia de Puntarenas (JUDESUR) y su Reglamento, JUDESUR debe verificar los siguientes aspectos: i) si debe existir un acuerdo de la Junta Directiva de JUDESUR que autorice la incorporación de la nueva lista de mercadería, en el presente caso la incluida en el Anexo V; ii) con base en el artículo 46 inciso h) de la Ley Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la provincia de Puntarenas, concordado con el 9 de su Reglamento que señala: “Atribuciones de la Dirección General de Hacienda”, que dispone: “Conforme a las atribuciones establecidas en la legislación vigente, a la Dirección General de Hacienda le corresponderá: /1. Autorizar mediante resolución administrativa las nuevas mercancías a comercializar en el Depósito Libre Comercial de Golfito, valorando las solicitudes de los Concesionarios, y coordinará lo que corresponda con la Dirección General de Aduanas. / (...)”, debe revisar JUDESUR la necesidad de acudir a la Dirección General de Hacienda para contar con la anuencia de esa dependencia sobre las nuevas mercaderías incluidas en el anexo V; iii) en caso de requerirse aprobaciones previas de otras instancias distintas a JUDESUR sobre el contenido de este anexo V, se deben incluir dentro de los documentos que conforman el pliego cartulario y iv) incorporar al expediente los respectivos estudios de mercado que se llevaron a cabo a efectos de determinar los Anexos relativos al listado de ampliación de mercaderías...”**. Ante esto, al tomarla en cuenta, en caso de que requiera realizar modificaciones al pliego de condiciones, debe publicarlas para que sean conocidas por todo potencial oferente.

Recurso 800202400002188 - Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito

Sistema de evaluación – Factor de evaluación - Argumento de las partes

Se remite a los argumentos expuestos por la recurrente en ambos recursos interpuestos.

Sistema de evaluación – Factor de evaluación - Argumentación de la CGR

Parcialmente con lugar (Ley 9986) 

Se remite al apartado anterior denominado Multas y Cláusula penal - Argumentación de la CGR, en donde se emiten los criterios de División ante alegatos expuestos en los recursos.

Recurso 800202400002188 - Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito

Condiciones invariables (admisibilidad) - Argumento de las partes

Se remite a los argumentos expuestos por la recurrente en ambos recursos interpuestos.

Condiciones invariables (admisibilidad) - Argumentación de la CGR

Parcialmente con lugar (Ley 9986) 

Se remite al apartado anterior denominado Multas y Cláusula penal - Argumentación de la CGR, en donde se emiten los criterios de División ante alegatos expuestos en los recursos.

Recurso 800202400002188 - Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito

Sistema de evaluación – Metodología del factor - Argumento de las partes

Se remite a los argumentos expuestos por la recurrente en ambos recursos interpuestos.

Sistema de evaluación – Metodología del factor - Argumentación de la CGR

Parcialmente con lugar (Ley 9986) 


Se remite al apartado anterior denominado Multas y Cláusula penal - Argumentación de la CGR, en donde se emiten los criterios de División ante alegatos expuestos en los recursos.

Recurso 800202400002188 - Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito

Principios de contratación - Argumento de las partes

Se remite a los argumentos expuestos por la recurrente en ambos recursos interpuestos.

Principios de contratación - Argumentación de la CGR

Parcialmente con lugar (Ley 9986) 


Se remite al apartado denominado Multas y Cláusula penal - Argumentación de la CGR, en donde se emiten los criterios de División ante alegatos expuestos por los recurrentes.

Recurso 800202400002188 - Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito

Precio - Argumento de las partes

Se remite a los argumentos expuestos por la recurrente en ambos recursos interpuestos.

Precio - Argumentación de la CGR

Parcialmente con lugar (Ley 9986) 

Se remite al apartado anterior de recurso 800202400002188 denominado Multas y Cláusula penal - Argumentación de la CGR, en donde se emiten los criterios de División ante alegatos expuestos en los recursos.

5.2 - Recurso 800202400002186 - Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito

Multas y Cláusula penal - Argumento de las partes

Se remite a los argumentos expuestos por la recurrente en ambos recursos interpuestos.

Multas y Cláusula penal - Argumentación de la CGR

Parcialmente con lugar (Ley 9986) 


Se remite al apartado anterior del recurso 800202400002188 denominado Multas y Cláusula penal - Argumentación de la CGR, en donde se emiten los criterios de División ante alegatos expuestos en los recursos.

Recurso 800202400002186 - Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito

Sistema de evaluación – Factor de evaluación - Argumento de las partes

Se remite a los argumentos expuestos por la recurrente en ambos recursos interpuestos.

Sistema de evaluación – Factor de evaluación - Argumentación de la CGR

Parcialmente con lugar (Ley 9986) 


Se remite al apartado anterior del recurso 800202400002188 denominado Multas y Cláusula penal - Argumentación de la CGR, en donde se emiten los criterios de División ante alegatos expuestos en los recursos.

Recurso 800202400002186 - Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito

Condiciones invariables (admisibilidad) - Argumento de las partes

Se remite a los argumentos expuestos por la recurrente en ambos recursos interpuestos.

Condiciones invariables (admisibilidad) - Argumentación de la CGR


Parcialmente con lugar (Ley 9986) 

Se remite al apartado anterior del recurso 8002024000002188 denominado Multas y Cláusula penal - Argumentación de la CGR, en donde se emiten los criterios de División ante alegatos expuestos en los recursos.

Recurso 8002024000002186 - Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito

Principios de contratación - Argumento de las partes

Se remite a los argumentos expuestos por la recurrente en ambos recursos interpuestos.

Principios de contratación - Argumentación de la CGR Parcialmente con lugar (Ley 9986) 

Se remite al apartado anterior recurso 8002024000002188 que se viene citando denominado Multas y Cláusula penal - Argumentación de la CGR, en donde se emiten los criterios de División ante alegatos expuestos en los recursos.

Recurso 8002024000002186 - Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito

Precio - Argumento de las partes

Se remite a los argumentos expuestos por la recurrente en ambos recursos interpuestos.

Precio - Argumentación de la CGR Parcialmente con lugar (Ley 9986) 

Se remite al apartado del recurso 8002024000002188 que se viene citando denominado Multas y Cláusula penal -Argumentación de la CGR, en donde se emiten los criterios de División ante alegatos expuestos en los recursos.

6. Aprobaciones

Encargado	KATHIA GABRIELA VOLIO CORDERO	Estado firma	La firma es válida
Fecha aprobación(Firma)	14/01/2025 08:27	Vigencia certificado	15/05/2024 10:32 - 14/05/2028 10:32
DN Certificado	CN=KATHIA GABRIELA VOLIO CORDERO (FIRMA), OU=CIUDADANO, O=PERSONA FISICA, C=CR, GIVENNAME=KATHIA GABRIELA, SURNAME=VOLIO CORDERO, SERIALNUMBER=CPF-01-0774-0693		
CA Emisora	CN=CA SINPE - PERSONA FISICA v2, OU=DIVISION SISTEMAS DE PAGO, O=BANCO CENTRAL DE COSTA RICA, C=CR, SERIALNUMBER=CPJ-4-000-004017		

Encargado	GERARDO ALBERTO VILLALOBOS GUILLEN	Estado firma	La firma es válida
Fecha aprobación(Firma)	14/01/2025 11:09	Vigencia certificado	20/05/2024 10:53 - 19/05/2028 10:53
DN Certificado	CN=GERARDO ALBERTO VILLALOBOS GUILLEN (FIRMA), OU=CIUDADANO, O=PERSONA FISICA, C=CR, GIVENNAME=GERARDO ALBERTO, SURNAME=VILLALOBOS GUILLEN, SERIALNUMBER=CPF-04-0161-0647		
CA Emisora	CN=CA SINPE - PERSONA FISICA v2, OU=DIVISION SISTEMAS DE PAGO, O=BANCO CENTRAL DE COSTA RICA, C=CR, SERIALNUMBER=CPJ-4-000-004017		

7. Notificación resolución

Fecha/hora máxima adición aclaración	17/01/2025 23:59	Fecha notificación	14/01/2025 11:29
Número resolución	R-DCP-SICOP-00053-2025		