


**Emitir resolución de recursos**
**1. Generar resolución de recursos**

<b>Encargado</b>	Natalia López		
<b>Fecha/hora gestión</b>	07/07/2025 11:10	<b>Fecha/hora resolución</b>	07/07/2025 11:42
<b>* Procesos asociados</b>	Recursos	<b>Número documento</b>	8072025000001303
<b>* Tipo de resolución</b>	Fondo		
<b>Número de procedimiento</b>	2025LY-000001-0019700001	<b>Nombre Institución</b>	JUNTA DE DESARROLLO REGIONAL DE LA ZONA SUR DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS
<b>Descripción del procedimiento</b>	Concesión de locales comerciales activos en el Depósito Libre Comercial de Golfito		

**2. Listado de recursos**

Número	Fecha presentación	Recurrente	Empresa/Interesado	Resultado	Causa resultado
8002025000001109	11/06/2025 23:23	RANDOLPH JOSSUE CHINCHILLA MONGE	DESALMACENADO RA GUAYAQUIL SOCIEDAD ANONIMA	Parcialmente con lugar	No aplica
8002025000001108	11/06/2025 23:14	RANDOLPH JOSSUE CHINCHILLA MONGE	IMPORTADORA PUNTO NUEVE SOCIEDAD ANONIMA	Parcialmente con lugar	No aplica
8002025000001083	11/06/2025 14:12	<u>CHAWKI HUSSEIN HASSAN</u>	INVERSIONES HAMBURGO PLAZA SOCIEDAD ANONIMA	Parcialmente con lugar	No aplica
8002025000001082	11/06/2025 10:54	TERESA CHAVARRIA RODRIGUEZ	FARCO SOCIEDAD ANONIMA	Parcialmente con lugar	No aplica
8002025000001080	11/06/2025 10:16	EDDIE GONZALEZ FALLAS	PERFUMERIA Y COSMETICOS INTERNACIONALES DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	Parcialmente con lugar	No aplica
8002025000001065	09/06/2025 19:34	SUSAN NARANJO LOPEZ	Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito	Parcialmente con lugar	No aplica
8002025000001048	07/06/2025 11:38	SUSAN NARANJO LOPEZ	Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito	Parcialmente con lugar	No aplica

**3. \*Resultando**

- I. Mediante auto No. 8052025000001214 de las 11:44 horas del 12 de junio de 2025, esta División otorgó audiencia especial a la Administración licitante.
- II. La presente resolución se emite dentro del plazo de ley, y en su trámite se han observado las prescripciones legales y reglamentarias correspondientes.

**4. \*Considerando**

**Recurso 8002025000001109 - DESALMACENADORA GUAYAQUIL SOCIEDAD ANONIMA**

**I. CONSIDERACIÓN PRELIMINAR: Sobre la observancia de la regla fiscal.** De conformidad con el artículo 11 y el Capítulo IV, ambos del 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 en curso, 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 SIMILITUD DE LOS ARGUMENTOS DE LOS RECURSOS PRESENTADOS.** Se ha observado que los aspectos impugnados en los recursos presentados por las empresas Desalmacenadora Guayaquil S.A., Perfumería y Cosméticos Internacionales de Costa Rica S.A., Farco S.A., Importadora Punto Nueve S.A., Inversiones Hamburgo S.A. y la Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito, en contra del pliego de condiciones de la Licitación Mayor No. 2025LY-000001-0019700001 promovida por JUDESUR para la concesión de locales comerciales en el Depósito Libre Comercial de Golfito, resultan ser idénticos.

Dado que todos los recursos plantean las mismas impugnaciones y reclamos con un contenido y pretensión coincidente, y en aras del principio de simplicidad, esta División considera procedente emitir una única resolución. Dicha resolución abordará de manera integral cada uno de los temas expuestos en los recursos de objeción, resolviendo así todos los recursos citados y el criterio emitido por esta División aplicará para todos los recursos presentados.

### III. SOBRE EL FONDO DE LOS RECURSOS INTERPUESTOS.

**1) Sobre el régimen sancionatorio. Criterio de División:** En relación con las sanciones económicas, el punto del Anexo II "Condiciones Específicas del Contrato de Concesión" establece lo siguiente:

*"18. REGIMEN SANCIONATORIO / a. Sanciones / Se aplicarán al concesionario ante incumplimiento debidamente acreditado, las siguientes multas:*

*Siguientes multas: **INCUMPLIMIENTO***

<i>Siguientes multas: <b>INCUMPLIMIENTO</b></i>	<b>MONTO APLICABLE POR CONCEPTO DE MULTA</b>
<i>1. Si no se cumple con los horarios de funcionamiento dispuestos por JUDESUR para la operación del DLGC. Sin la autorización formal correspondiente.</i>	<i>4% sobre canon mensual por cada incumplimiento</i>
<i>2. El concesionario que no cumpla en tiempo y forma con las disposiciones emitidas por JUDESUR, relacionadas con sus funciones de fiscalización, control del DLGC y normativa vigente.</i>	<i>3% por cada día de atraso</i>
<i>Por atraso en el pago del canon mensual hasta el noveno día</i>	<i>3% por cada día de atraso</i>

*Las multas y/o sanciones antes indicadas se aplicarán siguiendo el debido proceso en lo dispuesto por la Ley General de Contratación Pública para el procedimiento administrativo ordinario. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que defina la Administración Tributaria, según su ámbito de competencia, en atención a las normas infringidas por el concesionario, además de las acciones judiciales que JUDESUR estime convenientes.*

*Nota: Se aclara que el tope máximo aplicable es del 25%, conforme al Artículo 117 del RLGCP para la aplicación de cada una de las multas, además se aclara que se seguirán las disposiciones del Artículo 47 de la LGCP" (resaltado corresponde al original).*

A partir de lo anterior, visto el planteamiento de las empresas objetantes y dado que se han planteado diversos cuestionamientos sobre la cláusula impugnada, considera este órgano contralor que con el fin de proporcionar mayor claridad respecto al punto en cuestión, se procederá a resolver cada uno de los aspectos impugnados de manera separada, conforme se explica a continuación.

**a) Sobre la definición de las conductas sujetas a sanción:** Sobre este extremo, se impugna que los incumplimientos definidos en el pliego sujetos a sanción no se encuentran establecidos en una norma jurídica y por lo tanto no se puede desarrollar un tipo sancionatorio recurriendo a Reglamentos o normas de menor rango.

Por su parte, la Administración ha señalado que estableció las multas conforme a lo dispuesto en la Ley General de Contratación Pública y su Reglamento.

Al respecto, considera este Despacho que las objetantes no llevan razón en su argumento según se procede a explicar.

El artículo 46 de la LGCP habilita a la Administración a establecer multas por ejecución defectuosa o cláusulas penales por la ejecución prematura o tardía de las obligaciones contractuales. En complemento, el artículo 116 del RLGCP señala que dichas multas pueden establecerse considerando aspectos tales como, el monto, plazo, riesgo, repercusiones de un eventual incumplimiento para el servicio que se brinde o para el interés público y la posibilidad de incumplimientos parciales o por líneas.

A partir de lo anterior, se concluye que tanto la LGCP como su Reglamento tienen como finalidad orientar a la Administración en relación con los elementos que deben ser considerados al momento de establecer multas o cláusulas penales en los pliegos de condiciones. No obstante, dicha normativa no contempla una lista taxativa de conductas sancionables, toda vez que cada procedimiento de contratación posee características y requerimientos específicos. En tal sentido, el régimen sancionatorio que se establezca deberá atender a las particularidades propias de cada procedimiento, permitiendo así una aplicación adecuada y proporcional de las sanciones correspondientes.

Aunado a lo anterior, el argumento presentado carece de fundamentación de conformidad con lo establecido en el artículo 88 de la LGCP siendo que no se ha indicado cuáles son esos Reglamentos o normas de menor rango a los que recurre la licitante para establecer el régimen sancionatorio del procedimiento que nos ocupa y que se consideran improcedentes.

Así las cosas, lo procedente es **rechazar de plano** este extremo.

**b) Sobre la justificación de las multas:** En relación con los estudios que respaldan las sanciones impuestas, debido a que la Administración fue omisa al atender la audiencia especial y que no se visualiza que en el pliego de condiciones exista un estudio que respalde la determinación de las multas o sanciones económicas; deberá la Licitante incorporar al pliego de condiciones los estudios que respaldan su decisión, lo anterior en tanto **se desconoce el análisis de proporcionalidad y razonabilidad** que tuvo que realizar esa Administración para el establecimiento de las sanciones económicas objeto de discusión, de conformidad con el numeral 46 de la Ley General de Contratación Pública y 116 de su Reglamento.

Al respecto, se le recuerda a la Administración que este órgano contralor se ha referido en múltiples ocasiones a la necesidad de que se incorporen al expediente de la licitación los estudios que sustenten las cláusulas penales y multas (al respecto pueden verse las resoluciones No. R-DCA-0201-2019 de las trece horas cuarenta y nueve minutos del primero de marzo del dos mil diecinueve y No. R-DCA-0107-2020 de las ocho horas con un minuto del cinco de febrero del dos mil veinte).

Así las cosas, lo procedente es declarar **parcialmente con lugar** este extremo. Para ello deberá la Administración ponderar cuidadosamente la conveniencia de la modificación que efectúe, lo cual corre bajo su entera responsabilidad y deberá brindarle la debida publicidad.

**c) Sobre el contenido de las multas:** Las objetantes han manifestado, en relación con las sanciones económicas previstas, lo siguiente: i) Que la multa establecida para el caso en que "el concesionario no cumpla en tiempo y forma con las disposiciones emitidas por JUDESUR, relacionadas con sus funciones de fiscalización, control del DLGC y normativa vigente", resulta ser una disposición excesivamente amplia e indeterminada, en tanto cualquier instrucción emitida por JUDESUR podría dar lugar a la imposición de una multa equivalente al tres por ciento (3%) por cada día de retraso. ii) Que, además de carecer de fundamento o motivación suficiente, no se establece de manera clara el método para calcular los días de atraso, ni el momento exacto a partir del cual comenzaría a computarse la falta correspondiente.

A partir de lo anterior, estima este órgano contralor que sí llevan razón las recurrentes al señalar la existencia de elementos indeterminados en la redacción de la cláusula relativa a las multas, lo cual contraviene el principio de tipicidad. Lo anterior, en tanto no se establece con claridad cuáles son las conductas o acciones específicas cuya omisión o incumplimiento daría lugar a la imposición de la sanción correspondiente al contratista.

Lo anterior, permite acreditar que efectivamente existe una falta de desarrollo en el pliego condiciones de las conductas sancionables, lo cual quebranta los principios de seguridad jurídica y tipicidad.

En ese sentido, corresponde a la Administración delimitar de forma expresa y concreta cuáles son las "*disposiciones emitidas por JUDESUR, relacionadas con sus funciones de fiscalización, control del DLGC y normativa vigente*", cuyo incumplimiento podría dar lugar a la aplicación de una multa.

Asimismo, la Administración deberá establecer y garantizar el respeto al debido proceso en la imposición de las sanciones, incluyendo la determinación clara del mecanismo mediante el cual se calcularán los días de atraso, así como la identificación precisa del momento a partir del cual se iniciará su cómputo. Ello con el fin de asegurar al contratista el pleno conocimiento de las consecuencias jurídicas de su eventual incumplimiento y permitirle ejercer adecuadamente su derecho de defensa.

Así las cosas, estima este órgano contralor que siendo que los criterios sancionables deben estar plena, clara y expresamente definidos en el pliego de condiciones, en tanto al tratarse de sanciones, resulta indispensable que los potenciales oferentes tengan absoluta claridad de las condiciones objeto de sanción económica; deberá la Administración especificar en cada uno de los rubros cuáles son las conductas que originarán la aplicación de las multas y establecer el debido proceso mediante el cuál serán aplicadas; de manera que eliminen los criterios subjetivos que actualmente ostenta la cláusula.

Así las cosas, lo procedente es declarar **parcialmente con lugar** este extremo. Para ello deberá la Administración ponderar cuidadosamente la conveniencia de la modificación que efectúe, lo cual corre bajo su entera responsabilidad y deberá brindarle la debida publicidad.

**d) Sobre el 25% como tope máximo:** Sobre este extremo, las recurrentes manifiestan que el cobro de las multas no podrá superar el 25% del precio del contrato, incluidas sus modificaciones. No obstante, en el pliego de condiciones se indica que "*el tope máximo aplicable es del 25%, conforme al artículo 117 del RLGC para la aplicación de cada una de las multas*" (resaltado no corresponde al original), con lo cual la Administración estaría estableciendo dicho límite de manera individualizada para cada multa y no de forma general respecto del conjunto de sanciones, lo cual contraviene lo dispuesto en la normativa aplicable.

Al respecto, la licitante ha indicado que el pliego no contradice la norma, sino que establece claramente que el tope legal se aplicará al conjunto de sanciones.

A partir de lo anterior, si bien de la respuesta brindada por la Administración se desprende su intención de aplicar lo dispuesto tanto en el artículo 46 de la Ley General de Contratación Pública como en el artículo 117 de su Reglamento, lo cierto es que la redacción actual de la cláusula en cuestión da a entender que el tope del 25% se aplicaría de forma individual a cada una de las multas.

En virtud de ello, este órgano contralor estima procedente la modificación de dicho apartado, a efectos de que se establezca con absoluta claridad que el referido límite máximo del 25% no corresponde a cada multa de manera individual, sino que aplica de forma global al conjunto de sanciones impuestas. Lo anterior con el fin de garantizar cláusulas contractuales claras, precisas y completas, que no den lugar a interpretaciones erróneas en etapas posteriores ni generen confusión entre los potenciales oferentes.

Así las cosas, lo procedente es declarar **con lugar** este extremo. Para ello deberá la Administración ponderar cuidadosamente la conveniencia de la modificación que efectúe, lo cual corre bajo su entera responsabilidad y deberá brindarle la debida publicidad.

**2) Sobre el distribuidor autorizado. Criterio de la División:** Sobre este extremo, el documento "F-PRO-Decisión Inicial" en el punto 7.1.1.10, establece lo siguiente: "*Los oferentes deberán presentar una carta (s) donde se les autoriza como distribuidor (es) en Costa Rica de la mercadería según el objeto de esta licitación, en la cual indique que es distribuidor del producto. La carta debe tener fecha de emisión de menos*

de un año a la fecha de apertura de la oferta. Al menos deberá contar con medio de contacto en Costa Rica y deben presentarse en idioma español. JUDESUR se reserva el derecho de verificar la veracidad de la información consignada en cada carta”.

Este requerimiento ha sido impugnado por las objetantes dado que consideran que si el requisito es ser distribuidor en el país supone que los productos que se comercializan provienen del extranjero. En ese sentido, si el oferente es quien resulta el distribuidor en Costa Rica, no será por medio de un contacto en Costa Rica que JUDESUR pueda verificar que es distribuidor, ya que serían los mismos oferentes el medio de contacto, siendo entonces lo procedente que la empresa o casa matriz del exterior la que suministre el medio de contacto para que se verifique la condición de distribuidor.

Por su parte, la licitante ha indicado que si el propio oferente es el distribuidor autorizado en Costa Rica por parte del fabricante o mayorista internacional, puede presentar la carta de autorización correspondiente, firmada por el proveedor extranjero, indicando que el oferente actúa como su representante o distribuidor exclusivo o autorizado en el país. En dicho caso, el medio de contacto en Costa Rica podrá ser el mismo oferente, siempre que se indique claramente en la carta.

A partir de las manifestaciones de las partes, este Despacho estima pertinente que la Administración proceda a incorporar de manera expresa en el pliego de condiciones que el mismo oferente en caso de ser el distribuidor autorizado en Costa Rica podrá ser el medio de contacto en tanto así sea indicado en la carta, dado que si bien lo ha explicado al atender la audiencia especial, esa posibilidad que brinda no se desprende de manera expresa del pliego.

En ese sentido, resulta indispensable que se consolide un pliego de condiciones con especificaciones claras, precisas y completas y no generen incerteza o interpretaciones erróneas por parte de los potenciales oferentes.

Así las cosas, lo procedente es declarar **parcialmente con lugar** este extremo. Para ello deberá la Administración ponderar cuidadosamente la conveniencia de la modificación que efectúe, lo cual corre bajo su entera responsabilidad y deberá brindarle la debida publicidad.

**3) Sobre el sistema de evaluación. a) Sobre el puntaje asignado a las pymes. Criterio de División:** Como punto de partida, cabe señalar que la cláusula 5.2.1 del documento titulado “Anexo IV: Evaluación de la Oferta” establece, dentro de los criterios de evaluación, incluye la promoción de las PYMES, mediante la asignación de un 3% a aquellos oferentes que acrediten dicha condición, mediante certificación emitida por el MEIC.

En virtud de lo anterior, las recurrentes cuestionan la procedencia del referido factor de evaluación, alegando que la condición de PYME resulta incompatible con la capacidad económica necesaria para asumir el costo anual derivado del arrendamiento de los locales objeto del procedimiento. Asimismo, sostienen que si bien el ordenamiento jurídico permite la inclusión de dicho criterio, su incorporación no puede efectuarse de manera automática, sino que requiere de estudios que justifiquen su aplicación, los cuales no constan en el expediente en este caso.

En ese sentido, si bien la pretensión de las recurrentes carece de fundamentación al no desarrollar de manera adecuada la razón por la cual dicho factor debe ser eliminado del pliego de condiciones, este Despacho estima que el criterio pyme incorporado por la Administración en el mecanismo de evaluación no se encuentra debidamente justificado ni respaldado por un estudio de mercado que sustente su inclusión en el procedimiento de contratación que nos ocupa.

Lo anterior, dado que si bien la licitante ha manifestado que utilizó la fórmula dispuesta por el MEIC para determinar el tamaño de la empresa, dicho aspecto no sustituye la investigación de mercado que ordena la norma realizar en estos casos.

Al respecto, resulta oportuno señalar que el artículo 55 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública establece lo siguiente:

*“Incorporación de criterios de compra pública estratégico en los pliegos de condiciones. Las entidades contratantes deberán promover en los pliegos de condiciones, **con base en las posibilidades del mercado y lo documentación técnico elaborada al efecto**, así como, lo fundamentado en la decisión inicial, lo inclusión de criterios sociales, económicos, ambientales, culturales, de calidad y de innovación; **siempre que resulten atinentes y aplicables, atendiendo a las particularidades del objeto contractual** de acuerdo con el ciclo de vida y de las condiciones del mercado, así como a los objetivos que sean definidos en el Plan Nacional de Compra Pública y su Plan de Acción (...) En el sistema de evaluación de ofertas la Administración debe justificar técnico y jurídicamente lo determinación de los criterios estratégicos evaluables, siendo discrecional lo ponderación que otorgará la entidad contratante a cada criterio; la suma de estos no puede superar el veinticinco por ciento (25%) del total de la valoración preestablecida en el pliego de condiciones (...)”* (resaltado y subrayado no corresponden al original).

Aunado a lo anterior, el numeral 56 del mismo cuerpo normativo dispone que:

*“Incorporación de criterios bajo lectura de mercado. Para la aplicación de criterios de contratación estratégica, **se requiere que la Administración apoye el requerimiento en un proceso de investigación de mercado así como en una consulta preliminar al mercado** complementada con ejercicios de vigilancia tecnológica cuando corresponda la cual consiste en una etapa precontractual para poder realizar un diálogo técnico con los posibles solucionadores y conocer las diferentes alternativas para atender las necesidades o problemáticas identificadas; a efectos de no limitar injustificadamente la participación y afectar la libre competencia. Para ello, podrá utilizar los análisis que haya realizado la Dirección de Contratación Pública o bien realizar los propios. Estos análisis deberán constar en el expediente de la contratación al momento de la decisión inicial que prevé el artículo 37 de la Ley General de Contratación Pública, con la finalidad de que sean de conocimiento de cualquier potencial oferente y de la sociedad civil. / **La omisión del proceso de investigación de mercado que respalde la inclusión de criterios implicará su desaplicación para el respectivo procedimiento**, salvo que se incorpore al expediente de la contratación previo a la apertura y, en tal caso, se amplíe la recepción de ofertas al mínimo requerido conforme al tipo de procedimiento.”* (resaltado y subrayado no corresponden al original).

De frente a lo transcrito, se tiene que la normativa habilita la inclusión de criterios sociales, económicos, ambientales, culturales, de calidad y de innovación en los pliegos de condiciones, los cuales deben ser pertinentes y aplicables al objeto del contrato. Además, la Administración debe justificar técnica y jurídicamente la determinación de los criterios estratégicos evaluables, mediante un proceso de investigación de mercado.

En ese sentido, si bien es clara la intención del legislador de establecer que todas las Administraciones sujetas a la LGCP promoverán la inclusión de dichos criterios en los pliegos de condiciones, ello no debe entenderse como una obligación de cumplimiento automático, sino que por el contrario debe fundamentarse en un estudio previo que sustente que de acuerdo a las condiciones del mercado y considerando las particularidades del respectivo objeto contractual resulte aplicable un determinado criterio sustentable. En ese sentido, puede consultarse el criterio emitido por este Despacho a través de la resolución No. R-DCP-SICOP-00384-2024 de las 13:24 horas del 15 de marzo de 2024.

A partir de lo anterior, considera este Despacho pertinente señalar a la licitante que es su obligación verificar en función del objeto contractual y la realidad del mercado si el criterio seleccionado resulta aplicable al caso concreto o si por el contrario ninguno de los potenciales oferentes se encuentra en la capacidad o condiciones para acreditar su cumplimiento, ejercicio que se echa de menos en este caso.

De esta forma, de la documentación que sustenta el pliego de condiciones, se observa que la Administración no ha efectuado un estudio de mercado relacionado con la posibilidad de acreditar la condición PYME ni ha emitido un criterio técnico que justifique la incorporación de esta condición evaluativa en los términos actualmente planteados en el pliego de condiciones; por lo tanto, teniendo en cuenta que reiteradamente este órgano contralor se ha referido sobre las características del mecanismo de evaluación como criterios que deben ser proporcionales, pertinentes, trascendentes y aplicables, se le requiere a la Administración que proceda a elaborar el estudio técnico y/o jurídico que acredite que en el mercado sí existen oferentes que pueden acreditar estas condiciones y con ello puede determinar la procedencia, aplicabilidad, pertinencia y trascendencia de los rubros de evaluación.

Es decir, una vez que la Administración efectúe la respectiva investigación de mercado, deberá determinar si debe o no efectuar alguna modificación al sistema de evaluación establecido en el pliego, lo cual deberá quedar debidamente motivado y se le deberá darle la publicidad correspondiente.

En este sentido se remite a lo indicado en la resolución No. R-DCA-SICOP-00529-2023 de las 13 horas con 35 minutos del 08 de mayo de 2023, en el que se mencionó que los criterios sustentables deben ser establecidos de manera objetiva, verificable y atinentes al objeto contractual; en los mismos términos que se requiere el estudio de mercado y estudio de la pertinencia de los criterios sustentables con el alcance del objeto.

Así las cosas, se impone declarar **parcialmente con lugar** este extremo del recurso de objeción. Lo anterior, para efectos de que la Administración realice los estudios correspondientes de manera previa a la apertura de las ofertas, justifique y determine la procedencia de los criterios sustentables seleccionados y le brinde la debida publicidad a estas actuaciones, con apego a lo regulado en la normativa transcrita.

**b) Sobre el criterio pyme como rubro de desempate. Criterio de la División:** En la cláusula 5.1.4 del documento denominado "Condiciones Específicas del Contrato de Concesión", se establece como criterio de desempate, el siguiente:

*"a) Se otorgará un puntaje adicional a cada PYME que les reconoce el artículo 97 de la Ley General de Contratación Pública y su Reglamento, a saber: PYME de industria: 5 puntos / PYME de servicio o agropecuaria: 5 puntos / PYME de comercio: 2 puntos (...)"*.

El objeto del cuestionamiento radica en que, según las objetantes, la asignación de puntajes diferenciados entre tipos de PYMES carece de justificación, resultando improcedente otorgar 5 puntos a PYMES de industria o agropecuarias, mientras que a las de comercio únicamente se les asignan 2 puntos.

En ese sentido, como aspecto de primer orden, resulta necesario observar lo dispuesto en el artículo 97 del RGLCP, el cual señala: "(...) De mantenerse la igualdad, la Administración considerará como factor de evaluación de desempate para la contratación, una puntuación adicional a las PYMES que han demostrado su condición a la Administración según lo dispuesto en este Reglamento, la Ley de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas y sus reformas, Ley N°8262 de 02 de mayo de 2002 y sus reglamentos, así como el artículo 34 de la Ley de Desarrollo, Promoción y Fomento de la Actividad Agropecuaria Orgánica, Ley N°8591 del 28 de junio de 2007 y sus reglamentos, y el DE-37911-MAG Sistema de Registro del Ministerio de Agricultura y Ganadería para certificar condición de pequeño y mediano productor agropecuario (PYMPA), del 19 de agosto de 2013. En caso de empate, las Instituciones o Dependencias de la Administración Pública, deberán incorporar la siguiente puntuación adicional: a) PYME de industria 5 puntos. / b) PYME de servicio o agropecuaria 5 puntos. / c) PYME de comercio 2 puntos (...)"

De la lectura del artículo citado se desprende que la norma no dispone una obligación de valorar simultáneamente todas las categorías de PYME como parte del mecanismo de desempate. Por el contrario, se establece un marco de opciones que permite a la Administración seleccionar la categoría aplicable en atención al objeto contractual. El mandato legal que sí resulta imperativo es que la condición PYME debe ser el primer criterio de desempate cuando exista igualdad en las ofertas, siempre y cuando la empresa haya demostrado su condición.

En este sentido, corresponde a la Administración determinar cuál categoría de PYME indicada en el artículo 97 del RGLCP resulta relevante y adecuado para ser valorado en el marco del procedimiento de contratación que nos ocupa. Lo anterior, teniendo en cuenta que la aplicación de este criterio debe ser coherente con el objeto contractual, de modo que se privilegie a las PYMES cuya actividad económica guarde relación directa con lo requerido por la licitante.

Resulta contrario a los principios de eficacia y eficiencia otorgar un beneficio a una PYME que, si bien cumple con los requisitos formales, no tiene ninguna vinculación con la naturaleza del objeto contractual ni se encuentra en capacidad de hacerlo.

En atención a lo expuesto, este Despacho considera que corresponde a la Administración determinar cuál de las categorías PYME resulta congruente con el objeto contractual del procedimiento en análisis. En consecuencia, deberá procederse con la modificación del referido criterio, a efectos de que se establezca de manera clara y precisa cuál categoría PYME será la que, en definitiva, se utilizará para efectos de dirimir eventuales empates.

Así las cosas, se declara **parcialmente con lugar** este extremo. Para ello, deberá la Administración ponderar cuidadosamente la conveniencia de la modificación que efectúe, lo cual corre bajo su entera responsabilidad y deberá brindarle la debida publicidad.

**c) Puntos 5.1.2 y 5.1.3. Criterios sociales. Criterio de la División:** La metodología de evaluación asigna un 5% al oferente que implemente acciones afirmativas para incluir a personas mayores de 45 años y un 2% adicional si hay participación de personas con discapacidad en el rubro de criterios sociales. Las recurrentes Perfumería y Cosméticos Internacionales de CR S.A. e Inversiones Hamburgo Plaza S.A. señalan que tales criterios sociales no guardan relación con el objeto contractual, por lo que se viola el principio de vinculación con el objeto de la presente contratación.

Además, exponen que se incumple con el deber establecido en los artículos 58 y 59 del Reglamento a la LGCP puesto que la entidad no incorporó los estudios previos que avalan la inclusión de los criterios sociales señalados anteriormente, sino que son incluidos de forma subjetiva. Solicitan que se ordene la nulidad de los puntos 5.1.5 y 5.1.3 o que la entidad licitante incorpore los criterios técnicos que corresponde. La Administración no se refiere sobre tal aspecto.

En este caso, no justifica la Administración la necesidad o la relación de estos elementos de evaluación con el bien a adquirir, ni explica los motivos técnicos, objetivos o normativos por los cuales la Administración definió este requisito parte del sistema de evaluación. Si bien es claro para este órgano contralor que con el sistema de evaluación no se limita la participación de un oferente, lo cierto del caso es que para mantener un aspecto puntuable, el sistema de evaluación debe cumplir con esas cuatro reglas esenciales (sistema pertinente, trascendente, proporcionado y aplicable), y en este caso, ello se omite sustentar.

Por otra parte, es fundamental para tener por incorporadas este tipo de cláusulas en un cartel, estudios previos que establezcan con claridad no solo la procedencia de requerir específicas condiciones de este tipo sino además su vinculación con el objeto, lo cual se echa de menos en el presente caso. No bastaba que la Administración señale que los criterios establecidos les brindan la certeza del conocimiento y del cumplimiento del objeto contractual en los aspectos ambientales, sociales y económicos. Por todo lo expuesto, procede declarar **parcialmente con lugar** los recursos en este punto, a efectos de que la Administración licitante, acredite y motive dentro del expediente los criterios que justifican la utilización de esos factores como criterios sustentables.

**4) Sobre los estados financieros. Criterio de División:** El documento denominado "F-PRO-Decisión Inicial" establece en los puntos 7.1.1.6 y 7.1.1.7, lo siguiente:

*"7.1.1.6 Todo oferente debe cumplir con las siguientes condiciones a efectos de determinar su capacidad financiera para asumir la concesión del local comercial que corresponda durante el plazo de diez años: A. Presentar estados financieros de los últimos dos periodos fiscales, a saber, los años 2023 y 2024, ya sean certificados o auditados por contador público autorizado (CPA) en donde se indique que la situación de la empresa es normal y que su posición financiera es aceptable, incluyendo el análisis de las razones financieras más importantes. Serán inadmisibles ofertas de empresas con abstención de dictamen o con resultados negativos (...).*

*7.1.1.7 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 un Banco del Sistema Financiero. Para lo cual deberá remitir una certificación por parte del Banco o un contador Público Autorizado. / Capital Inicial: corresponde a la cantidad de dinero para comenzar a desempeñar la actividad económica. Se entiende el Capital Inicial como la inversión inicial o el dinero utilizado y necesario para comenzar el negocio pudiendo ser una combinación entre capital propio y financiamiento".*

Ambas cláusulas son impugnadas por las objetantes ya que considera que los términos "normal", "aceptable" y "capital disponible" son amplios, indeterminados y no corresponden a parámetros objetivos.

Por su parte, la Administración ha manifestado que los términos "normal" y "aceptable" se ajustan a los principios de proporcionalidad y razonabilidad. Además señala que respecto al monto de referencia adecuado sería del orden de ₡100 millones de colones, el cual puede distribuirse en proporciones razonables entre inversión en infraestructura e inventario, por ejemplo 50%-50% o 40%-60%, según corresponda; monto que se trata de una guía referencial no vinculante. No obstante, señala que respecto al término de "capital disponible" no existe indeterminación ya que es inviable establecer un monto rígido y único ya que el capital inicial depende de múltiples factores.

A partir de lo anterior y a efectos de resolver el asunto que nos ocupa, estima necesario este Despacho efectuar algunas consideraciones.

**a) Sobre los términos "normal" y "aceptable":** En relación con este aspecto, se estima necesario que la licitante proceda a establecer de manera expresa y detallada, dentro del pliego de condiciones, el alcance y contenido que debe atribuirse a las expresiones "la situación de la empresa es normal" y "su posición financiera es aceptable".

Lo anterior, por cuanto este órgano contralor coincide con los argumentos expuestos por los objetantes, en cuanto a que tales términos resultan indeterminados.

En virtud de la relevancia que ostentan los estados financieros dentro del procedimiento licitatorio objeto de análisis, resulta imperativo que las disposiciones relativas a dichos aspectos se formulen con la claridad y precisión necesarias, a efectos de evitar escenarios de incertidumbre o interpretaciones erróneas por parte de los potenciales oferentes.

**b) Sobre el "capital disponible":** En relación con este aspecto, deberá la licitante considerar los siguientes aspectos:

**i)** Si bien en la audiencia especial la Administración ha manifestado que la suma de cien millones de colones puede considerarse como un monto de referencia no vinculante, no se entiende si dicho monto obedece a un mínimo que la licitante requiere que se cumpla por parte de los oferentes.

En ese sentido, lo manifestado por JUDESUR al atender la audiencia especial genera incertidumbre, en tanto no resulta claro el alcance de la afirmación realizada por la licitante respecto a que el monto en cuestión se establece de forma "referencial no vinculante". Por tal motivo, se estima necesario que dicho extremo sea debidamente aclarado, con el fin de que los potenciales oferentes cuenten con certeza respecto del monto definido como capital disponible. Lo anterior resulta relevante en la medida en que, como se ha señalado previamente, no se desprende con claridad si dicho monto constituye el mínimo exigible por parte de la Administración a los interesados en participar en el procedimiento.

**ii)** En línea con lo anterior, con el propósito de garantizar una adecuada comparación y evaluación de las ofertas en igualdad de condiciones, este órgano contralor considera indispensable que se establezca de manera expresa un monto mínimo de capital inicial.

Esta medida resulta necesaria para asegurar la transparencia y objetividad del procedimiento licitatorio, así como para dotar de certeza a los oferentes respecto de los requisitos financieros exigidos para participar en igualdad de condiciones.

**iii)** En concordancia con lo anteriormente expuesto, debe considerar la entidad licitante que la utilización de un monto referencial no vinculante podría conllevar a que determinados oferentes presenten propuestas con niveles de capital inferiores a dicha referencia. Esta situación podría generar una evaluación desigual de las ofertas, en contravención al principio de igualdad de trato entre oferentes.

Por tal motivo, se reitera la necesidad de que se definan parámetros claros, objetivos y vinculantes en relación con el capital inicial exigido, a efectos de garantizar una valoración homogénea de las ofertas y resguardar la transparencia, legalidad y equidad del procedimiento licitatorio.

**iv)** Se observa que no ha sido debidamente aclarado si el monto estimado de cien millones de colones, señalado por la Administración como referencia, resulta aplicable de forma uniforme a la totalidad de los locales incluidos en el presente procedimiento licitatorio.

En atención a lo anterior, corresponde a la licitante efectuar un análisis que le permita determinar si dicho monto puede considerarse adecuado para todos los locales licitados o, en su defecto proceder a establecer montos diferenciados de capital inicial, en función de las características particulares de cada local.

Así las cosas, lo procedente es declarar **parcialmente con lugar** este extremo para que la Administración proceda conforme lo indicado por este Despacho. Para ello deberá la licitante ponderar cuidadosamente la conveniencia de la modificación que efectúe, lo cual corre bajo su entera responsabilidad y deberá brindarle la debida publicidad.

**5) Sobre la nulidad del Acuerdo ACU-04-29-2025. Criterio de la División:** La Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial (ACODELCO) argumenta la invalidez del Acuerdo ACU-04-29-2025 de la Sesión 29-2025 que aprobó el pliego de condiciones. Sostiene que dicho acuerdo fue adoptado sin la participación de Rigoberto Canales Canales, quien representa a ACODELCO ante la Junta Directiva de JUDESUR. Además, detalla que el señor Canales fue excluido de la votación después de que los demás miembros de la Junta Directiva interpretaran como un conflicto de interés las dos mociones que presentó en relación con los locales objeto de concesión en esta contratación.

Por su parte, la Administración argumenta que el Acuerdo ACU-04-29-2025 no está viciado de nulidad. Señala que la inhibición del señor Rigoberto Canales Canales de la sesión donde se adoptó el acuerdo se debió a un conflicto de intereses material, lo cual es conforme al régimen de imparcialidad exigido a los miembros de órganos colegiados del sector público. Explica que el señor Canales tiene un vínculo directo con los intereses económicos de un grupo claramente afectado por las decisiones votadas. Esta situación activó el principio de abstención por el riesgo de afectar la objetividad e imparcialidad, y la medida tomada no constituye una sanción disciplinaria, sino una medida de abstención en cumplimiento del deber de imparcialidad.

En el presente caso, se evidencia que la Junta Directiva aprobó el pliego de condiciones mediante el Acta extraordinaria No. 29-2025 del 28 de mayo de 2025, el Acuerdo 04 el establece lo siguiente: *"Acoger la recomendación de la (...) Provedora Institucional, de aprobación del pliego de condiciones del proceso de Licitación Mayor para la CONCESIÓN DE LOCALES ACTIVOS EN EL DEPÓSITO LIBRE COMERCIAL DE GOLFITO (...) según se repite mediante oficio PROV-0034-2025"* (ver pantalla "Detalle de solicitud de auto").

Además, la Administración en su respuesta es enfática en señalar que el acuerdo fue tomado conforme a derecho ya que señala lo siguiente: *"Dicho acuerdo fue adoptado conforme a derecho y con la votación necesaria. Además consta expresamente en el acta que el acuerdo fue declarado en firme, lo cual dota de eficacia jurídica conforme a lo dispuesto por el artículo 26, inciso 3, de la Ley General de la Administración Pública (...)"* (ver pantalla "Detalle de solicitud de auto").

Es crucial comprender que el propósito de presentar un recurso de objeción es evidenciar cómo las condiciones del pliego de condiciones restringen la participación o contravienen el marco legal, los principios científicos, lógicos y técnicos, según lo establecido en los artículos 95 de la LGCP y 254 de su Reglamento, no existiendo competencia de este órgano contralor para dilucidar el tema cuestionado por los recurrentes, para lo cual deben acudir a las vías legales correspondientes. En este caso específico, se impugna un aspecto que no se alinea con la finalidad de este tipo de recursos. Además, la Administración ha confirmado la plena validez del Acuerdo ACU-04-29-2025, la cual se sustenta en su aprobación y firmeza por parte de la Junta Directiva en la sesión del 28 de mayo de 2025.

Por consiguiente, y en estricto apego a la normativa vigente y a los principios de legalidad, esta instancia determina que el aspecto del recurso presentado por ACODELCO debe ser rechazado de plano en el tanto resulta improcedente impugnar por esta vía lo alegado por los recurriendos, existiendo otras vías legales para esos efectos. .

**c) Sobre la concesión de los locales ocupados. Criterio de la División:** Sobre este extremo, las objetantes alegan que en el DLGC existen dos tipos de locales: 25 ocupados con contratos de concesión y arrendamiento vigentes hasta el 6 de mayo de 2027, y 15 desocupados que no han sido concesionados, algunos desde hace más de cinco años. Los locales ocupados generan ingresos que se reinvierten en administración, desarrollo regional y becas en la Región Brunca, donde el desempleo es alto y más de 500 personas dependen laboralmente del Depósito. Adelantar el proceso de licitación de estos locales no solo pone en riesgo estos empleos, sino que también contradice lo establecido por la Ley 10311, que indica que la licitación debe iniciarse hasta 12 meses antes del vencimiento del contrato, es decir, a partir de mayo de 2026. Además, JUDESUR ha incumplido con su obligación de concesionar los 15 locales desocupados, lo que ha generado pérdidas económicas estimadas en ₡630 millones anuales por concepto de alquiler, ₡3.000 millones por impuesto único, 105 empleos no generados y menos fondos disponibles para becas estudiantiles.

Al respecto, la licitante ha manifestado que su actuación al iniciar el procedimiento de licitación el 30 de mayo de 2025 se encuentra respaldada por el Transitorio X del Decreto Legislativo N.º 9843, el cual obliga a la Junta Directiva y su administración a convocar los concursos públicos de concesión dentro de un plazo máximo de veintidós meses desde la entrada en vigor de dicha ley. Esta disposición, que no ha sido derogada ni sustituida por la Ley N.º 10311, tiene como finalidad garantizar la continuidad del servicio, la seguridad jurídica de futuras concesiones y el

respeto al debido proceso, tanto para actuales ocupantes como para nuevos oferentes. Postergar el procedimiento hasta el límite de los doce meses previos (mayo de 2026) podría exponer a la institución a riesgos operativos, legales y financieros, por lo que actuar con antelación no solo es legal, sino también responsable.

A partir de las manifestaciones de las partes, este Despacho estima que no asiste razón a las recurrentes en los argumentos planteados, conforme se detalla a continuación:

En primer término, en lo relativo a los locales actualmente desocupados, se considera que tal situación obedece a aspectos meramente administrativos, cuya gestión y decisión corresponden a la competencia exclusiva de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur (JUDESUR), en su calidad de administradora del Depósito Libre Comercial de Golfito.

En segundo término, se comparte el criterio sostenido por la entidad licitante en cuanto a que el Transitorio X del Decreto Legislativo N.º 9843 la faculta expresamente para iniciar los procedimientos de contratación hasta con veintidós (22) meses de antelación; transitorio que se encuentra vigente. Por consiguiente, este Despacho estima que el actuar de JUDESUR se encuentra en apego al principio de planificación consagrado en la LGCP, y que dicha actuación procura garantizar la continuidad de los servicios y evitar posibles atrasos con ocasión del vencimiento de los contratos actualmente vigentes.

En tercer lugar, debe señalarse que el inicio anticipado del procedimiento licitatorio no implica afectación alguna a los contratos vigentes, en tanto la entidad licitante se encuentra obligada a respetar el plazo de vigencia pactado en dichos contratos, el cual se extiende hasta el 6 de mayo de 2027. Cualquier incumplimiento de dicho plazo podría dar lugar a la configuración de responsabilidad contractual en perjuicio de la Administración.

En cuarto y último lugar, no se ha logrado evidenciar, por parte de las objetantes, la existencia de un perjuicio concreto o una limitación injustificada al principio de libre concurrencia derivada del inicio anticipado del presente procedimiento de contratación. La ausencia de una fundamentación clara y suficiente en este sentido debilita la pretensión impugnatoria.

En virtud de lo anterior, al carecer este argumento de la debida motivación conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley General de Contratación Pública (LGCP), así como los artículos 245 inciso c), 246 y 254 de su Reglamento (RLGCP), procede este Despacho a **rechazar de plano** este extremo.

**6) Hasta tres locales en concesión. Criterio de División:** El Anexo I denominado "Condiciones Generales Concesión de Locales Comerciales Activos", establece en las cláusulas 5.5 y 5.6 lo siguiente:

*"5.5: Los oferentes pueden presentar su plica para una o todas las líneas, sin embargo, en caso de ofertar en varias líneas, únicamente podrán resultar adjudicados como concesionarios de hasta tres líneas (locales), las cuales deberán ser de diferentes familias de productos, según Anexo III.*

*5.6: Los oferentes que participen en el proceso únicamente optarán por la concesión de hasta tres locales comerciales, que se escogerán conforme al orden de preferencia establecido en su oferta y en aplicación al procedimiento de selección y desempate establecido".*

Este requerimiento ha sido impugnado por las objetantes quienes consideran que existe una contradicción entre ambas cláusulas ya que la 5.5 indica que se puede ofertar en varias líneas, y resultar adjudicado de hasta tres, mientras que el 5.6. habla de que se puede optar por tres locales, por lo tanto, se puede limitar la libre concurrencia de los interesados.

Al respecto estima este Despacho que el argumento de las objetantes carece de fundamentación exigida en el artículo 88 del LGCP dado que no se ha acreditado la contradicción que alegan ni la necesidad de modificar la redacción actual de las cláusulas en cuestión.

En ese sentido, deben observar las objetantes que la Administración al atender la audiencia especial ha manifestado lo siguiente:

*"La cláusula 5.5 indica que el oferente puede presentar oferta para una o todas las líneas disponibles, lo que garantiza la libre concurrencia y la apertura del procedimiento a todos los interesados, sin restricciones en la fase de participación. La cláusula 5.6 establece un límite máximo de adjudicación: ningún oferente podrá ser adjudicado con más de tres locales comerciales, lo cual responde a criterios de distribución equitativa del recurso público, evitando la concentración en pocas manos y promoviendo la pluralidad de participantes beneficiados (...)"*

A partir de lo anterior, que claro que no existe una contradicción entre las cláusulas cuestionadas siendo que en la 5.5 se establece la posibilidad de ofertas las líneas que sean de la preferencia de los oferentes mientras que en la 5.6 se establece que la adjudicación por oferente será de un máximos de 3 locales.

En virtud de los argumentos expuestos, este Despacho no considera necesario que la entidad licitante introduzca modificación alguna en relación con las cláusulas 5.5 y 5.6. Ello, en tanto la respuesta brindada por la Administración se encuentra debidamente fundamentada y explica el sentido y lectura que debe dársele a dichas cláusulas.

En consecuencia, los objetantes deberán considerar lo manifestado por la Administración en el marco de la audiencia especial. Así las cosas, lo procedente es **rechazar de plano** este extremo.

**7) Sobre la experiencia comercial. Criterio de División:** En relación con este aspecto, las objetantes han manifestado su disconformidad respecto a la inclusión del criterio de "experiencia comercial" tanto en el documento denominado *F-PRO-Decisión Inicial* como en el Anexo VI, titulado *Evaluación de la Oferta*, en los cuales se establece dicho concepto como uno de los elementos integrantes del sistema de evaluación.

A juicio de las objetantes, tal inclusión resulta improcedente, en tanto el término "experiencia comercial" es muy amplio. Señalan, además, que en el caso específico del Depósito Libre Comercial de Golfito (en adelante DLCO), existe una lista taxativa que define las mercancías que se pueden comercializar de conformidad con la Ley Orgánica de JUDESUR y que además están autorizadas por el Ministerio de Hacienda, razón

por la cual cualquier experiencia comercial que no se enmarque dentro de dichos parámetros normativos carecería de relevancia para efectos del presente procedimiento.

Por su parte, la Administración ha señalado que la inclusión del criterio de "experiencia comercial" en términos generales no constituye una limitación a la participación de potenciales oferentes. Aduce que tal limitación sí podría generarse si se exigiera que dicha experiencia se circunscribiera exclusivamente a la comercialización de mercancías incluidas en el Anexo autorizado por el Ministerio de Hacienda, lo cual, a su juicio, restringiría injustificadamente la participación.

Asimismo, la Administración sostiene que el DLGC no constituye una actividad económica de carácter exclusivo ni involucra riesgos especiales por lo que el comercio en general, en sus distintas ramas, constituye experiencia válida y útil, tanto desde una perspectiva operativa como financiera y administrativa.

Al respecto, se estima que el argumento de las objetantes carece de la fundamentación exigida por el artículo 88 de la LGCP, lo anterior dado que en el caso de las cláusulas 7.1.1.8 y 7.1.1.9 que son condiciones generales, no se ha explicado de qué forma el requerir experiencia comercial de manera general representa una limitación injustificada a la participación o bien se transgrede algún principio o norma que rige la materia.

Por otra parte, respecto al punto 2 del Anexo VI "Evaluación de la Oferta" en el cual se incorpora la experiencia comercial como un factor de evaluación, debe considerarse que el sistema de evaluación constituye dentro del pliego de condiciones de una contratación el mecanismo por medio del cual la Administración mediante factores previamente definidos y ponderables, analiza las ofertas de los competidores en igualdad de condiciones.

Este sistema de evaluación para ser impugnado por medio del recurso de objeción implica por parte de los recurrentes, la obligación de acreditar que los factores incorporados en éste no cumplen con las características propias de dicho mecanismo a saber, proporcionado, pertinente, trascendente y aplicable, visto que de entrada el sistema de evaluación no limita la participación por no tratarse justamente de condiciones de admisibilidad. Bajo este orden de ideas, puede observarse el criterio expuesto por este Despacho en la resolución R-DCA-210-2013 del 22 de abril del 2013.

A partir de lo anterior, es claro que el sistema de evaluación es susceptible de ser objetado, pese a que en sí mismo no limita la participación; siempre y cuando se discuta la trascendencia del factor, su aplicabilidad y su proporcionalidad. En ese sentido, visto el planteamiento efectuado por las recurrentes, considera este Despacho que el objetante al exponer su argumento no han indicado ni acreditado con los elementos probatorios necesarios, las razones por las que la Administración debe modificar o eliminar este rubro como parte del sistema de evaluación de la contratación bajo análisis.

Tampoco se observa que las recurrentes hayan acreditado que no es posible cumplir con dicho rubro evaluativo y con su argumento no presentaron alguna prueba que sustentara su argumento. Es decir, considera este Despacho que el recurrente más allá de señalar que la experiencia comercial resulta muy amplia, debía necesariamente demostrar por qué se debe modificar dicho factor de evaluación.

Es mandatorio señalar en este punto que la carga de la prueba es un deber que corresponde a quien recurre, siendo un elemento básico y primordial al momento de interponer su acción recursiva ante esta sede, en conjunción con la debida fundamentación. Lo anterior de conformidad con el artículo 88 de la Ley General de Contratación Pública. Debe recordar el recurrente que el recurso de objeción está diseñado para modificar aquellas cláusulas cartelerias que impliquen una limitante en la participación de los potenciales oferentes o bien lesionen los principios de la contratación pública, aspecto que debe ser debidamente fundamentado y probado por quienes recurren. No obstante, el recurso de objeción al cartel no ha sido diseñado para que las empresas recurrentes intenten adaptar el pliego de condiciones a las necesidades específicas de cada empresa. Razón por la cual si las recurrentes consideran que la experiencia evaluada en este caso es improcedente, así debían demostrarlo con la prueba idónea, ejercicio que ha sido omiso por parte de quienes recurren.

En virtud de todo lo anterior, al encontrarse este punto sin la debida fundamentación de acuerdo con lo establecido en los artículos 88 de la LGCP y 245 c), 246 y 254 RLGC, se procede con el **rechazo de plano** de este extremo.

**8) Sobre la resolución de controversias. Criterio de la División:** De acuerdo con oficio denominado "Anexo II Condiciones Específicas del Contrato de Concesión" en el apartado 19 sobre las Resoluciones de controversias, se indica lo siguiente: "Los conflictos que se susciten entre JUDESUR y los Concesionarios serán dirimidos en los Tribunales de Justicia del Poder Judicial de Costa Rica, supletoriamente y por acuerdo de partes podrá aplicarse el siguiente procedimiento: 19.1. Las partes acuerdan que todas las controversias o diferencias que se deriven de la interpretación o ejecución del contrato se resolverán en primera instancia en un procedimiento de conciliación, el cual tendrá una duración máxima de un mes, contado a partir del momento en que se conforme e instaure la comisión de conciliación nombrada al efecto. Se podrá dar inicio al procedimiento de conciliación por solicitud expresa de cualquiera de las partes, o bien, por mutuo acuerdo. 19.2. Transcurrido el plazo de la conciliación sin que se haya llegado a un acuerdo amigable para ambas partes, se procederá como segunda instancia a nombrar un experto imparcial designado por ambas partes. Este experto se elegirá de mutuo acuerdo de una lista de profesionales que brinde el Centro de Resolución Alternativa de Conflictos de la Cámara de Comercio o sugieran las partes. A este experto se le designará conocer el caso y resolver en un plazo máximo de treinta días hábiles, lo que este criterio resuelva será de acatamiento obligatorio para las partes. 19.3. Los procesos alternativos a los que se refieren los dos párrafos anteriores podrán someterse al Centro de Resolución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Costa Rica, de conformidad con su Reglamento Interno, la Ley No. 7727 y las disposiciones del contrato de concesión. De no aceptarse la medida de resolución acordada en segundo párrafo de esta cláusula, las partes trascurridas el plazo de conciliación acudirán al procedimiento de arbitraje, por solicitud de una de las partes o de ambas, el cual se someterá a conocimiento del Centro de Resolución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Costa Rica, de conformidad con su Reglamento Interno, la Ley No. 7727 y las disposiciones del contrato de concesión, a cuyas normas las partes se someten en forma voluntaria. El lugar del arbitraje será en dicho centro".

En relación con el apartado señalado, los objetantes mencionan que la cláusula carece de fundamento jurídico y contraviene el principio de legalidad, en tanto establece mecanismos de resolución de controversias que resultan incompatibles con la naturaleza jurídica de JUDESUR.

Señalan que JUDESUR pretende aplicar la Ley N° 7727, Ley de Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social (RAC), y la conciliación ante la Cámara de Comercio de Costa Rica para resolver disputas, incluso en materia sancionatoria derivada de la contratación

administrativa. Menciona que, esto es considerado ilegal, ya que la resolución alterna de conflictos no aplica para instituciones públicas en el ejercicio de potestades de imperio.

Según la interpretación de los objetantes, en casos de concesión, la Administración debe primero aplicar la potestad sancionatoria y, posteriormente, someterse a los tribunales de justicia. Además, se indica que JUDESUR no considera la obligatoriedad de agotar la vía administrativa en materia de contratación administrativa.

En virtud de lo anterior, los objetantes sostienen que toda cláusula que contempla la aplicación de mecanismos de conciliación o arbitraje resulta nula, por contravenir el principio de legalidad. En esa misma línea, señalan que la LGCP establece con claridad los procedimientos obligatorios para la resolución de controversias en el ámbito administrativo. Finalmente, se menciona que el presupuesto de JUDESUR no cuenta con partidas para gastos de conciliadores o árbitros, lo que refuerza la solicitud de nulidad.

Por su parte la Administración licitante sostiene que la cláusula contractual en cuestión es plenamente válida y no vulnera el principio de legalidad, ya que se alinea con el ordenamiento jurídico costarricense y los principios de voluntariedad y supletoriedad en la resolución alternativa de conflictos. La cláusula establece claramente que la jurisdicción ordinaria del Poder Judicial de Costa Rica es el foro principal y obligatorio para dirimir las controversias entre JUDESUR y los Concesionarios..

Agrega que los mecanismos alternativos, como la conciliación, el peritaje y el arbitraje, se presentan de forma supletoria y siempre bajo el acuerdo voluntario de las partes. Esta flexibilidad es compatible con el marco jurídico costarricense, especialmente en el ámbito de las relaciones contractuales de carácter patrimonial. La cláusula no delega potestades públicas o sancionatorias, ni sustituye procedimientos administrativos o jurisdiccionales para incumplimientos sancionables; su propósito es ofrecer mecanismos ágiles para resolver diferencias de interpretación o ejecución contractual.

Menciona la Administración que la ley sobre la Resolución Alterna de Conflictos mantiene su plena vigencia en las relaciones contractuales entre entidades públicas y privadas, siempre que no se refiere a facultades inherentes al Estado, Agrega que, específicamente, la cláusula no se aplica a sanciones administrativas ni a procedimientos obligatorios de contratación pública, los cuales continúan rigiéndose por la LGCP y el Código Procesal Contencioso Administrativo. Las disposiciones se limitan a conflictos patrimoniales derivados del contrato, susceptibles de conciliación o arbitraje si las partes lo deciden.

En atención a lo expuesto, este despacho observa que correspondía a los objetantes asumir la carga de la debida fundamentación. No bastaba con manifestar que la cláusula impugnada carece de sustento jurídico y vulnera el principio de legalidad; era necesario acreditar dicha afirmación mediante un dictamen jurídico o un análisis riguroso que evidenciara cómo la redacción actual de la cláusula resulta incompatible con los límites establecidos por el ordenamiento jurídico costarricense en materia de mecanismos alternos de resolución de conflictos.

Asimismo la Administración licitante señaló que la cláusula no delega potestades públicas o sancionatorias, ni sustituye procedimientos administrativos o jurisdiccionales para incumplimientos sancionables; el propósito de cláusula es ofrecer mecanismos ágiles para resolver diferencias de interpretación o ejecución contractual.

Ahora bien, este Órgano Contralor estima procedente indicar que la LGCP en el artículo 117 de la Ley General de Contratación Pública, así como en los artículos 294 y siguientes de su reglamento, respecta expresamente la Resolución de Controversias y la figura del Comité de Expertos. Dicho comité constituye un mecanismo innovador y de aplicación preceptiva en los procedimientos de licitación relativos a contratos de obra pública, conforme a lo establecido en el citado artículo 117. Por su parte, su implementación reviste carácter facultativo en aquellos supuestos en que el objeto contractual recaiga sobre bienes o servicios. Sobre este tema, este despacho contralor se ha pronunciado en la resolución R-DCP-SICOP-01010-2025, de fecha 09 de junio de 2024.

Por lo que, este punto se **declara parcialmente con lugar** debiendo la Administración proceder a modificar el pliego de condiciones según la normativa legal vigente en materia de contratación pública y aplicar de manera supletoria cualquier otra norma que resulte de aplicación.

**9) Sobre la autoridad aduanera. Criterio de la División:** De conformidad con el oficio denominado "F-PRO-02 Decisión inicial", en el apartado 3, titulado "Información del bien, servicio u obra", específicamente en el subapartado 3.1 denominado "Descripción del bien, servicio u obra", se consigna en la nota lo siguiente: *"JUDESUR se reserva el derecho de adjudicar parcialmente la partida por cada línea ofertada en el presente proceso de contratación pública. El oferente deberá completar todas las líneas de interés en la plataforma del SICOP para optar por un espacio indicando el orden de preferencia y detallar en su oferta cuantos locales quiere obtener. \*La fecha de inicio de ejecución del contrato será a partir del 06 de mayo del 2027. \*En caso de que existan inventarios previos al inicio de operaciones se deberá seguir el proceso establecido por el Ministerio de Hacienda ( RES-DGA-056-2020) JUDESUR se otorgará un máximo de tres meses".*

En relación con la nota referida, los objetantes sostienen que el Depósito Libre Comercial de Golfito, en su condición de zona aduanera especial, se encuentra sujeto a la competencia exclusiva del Ministerio de Hacienda, por medio de la Dirección General de Aduanas, en lo que concierne al ingreso, ventas y administración de inventarios, conforme a lo dispuesto en la Ley N.º 9356.

Los objetantes enfatizan que las labores relativas al análisis y revisión de inventarios, así como la emisión de resoluciones tendientes a la desafectación y nacionalización de mercancías en el contexto del cierre de un local comercial ubicado dentro del Depósito, constituyen atribuciones exclusivas de la autoridad aduanera. Esta prerrogativa se encuentra en consonancia con el Manual de Procesos Aduaneros de febrero de 2021 y la circular RES-DGA-056-2020 de febrero de 2020, documentos que confirman la competencia exclusiva de la Dirección General de Aduanas en todas las actividades relacionadas con el cierre de locales y la nacionalización de mercancías.

En consecuencia, los objetantes sostienen que la imposición por parte de JUDESUR de un plazo de tres meses para el retiro de los veinticinco concesionarios actualmente instalados carece de respaldo legal, en tanto dicha entidad no ostenta competencia para disponer unilateralmente sobre dicho término temporal. Señalan, además que tal medida genera un alto grado de inseguridad jurídica para los actuales ocupantes del depósito, particularmente en lo que respecta al destino de las mercancías bajo su responsabilidad.

Por su parte, la Administración licitante sostiene que no invade las competencias exclusivas del Ministerio de Hacienda. En tal sentido, afirma que el contenido de la nota objetada no constituye una disposición sustantiva relativa a procesos aduaneros, ni pretende regular aspectos vinculados con el manejo, nacionalización o fiscalización de mercancías, materias que corresponden de forma privativa a la Dirección General

de Aduanas, conforme a lo establecido en la Ley N.º 9356, el Reglamento a la Ley de JUDESUR, el Manual de Procedimientos Aduaneros 2021 y la Resolución RES-DGA-056-2020.

La Administración licitante indica que el plazo de tres meses otorgado por JUDESUR tiene un carácter estrictamente operativo, circunscrito a la gestión administrativa de los espacios físicos otorgados en concesión. Señala que dicho plazo únicamente resulta aplicable en aquellos casos en que un concesionario vigente no resulte favorecido con la readjudicación del mismo local. Asimismo, enfatiza que este período no sustituye ni modifica los procedimientos aduaneros, no confiere a JUDESUR facultades para autorizar o denegar procesos de nacionalización, ni incide en las competencias atribuidas a la Dirección General de Aduanas en materia de fiscalización de inventarios. Aclara la Administración que la finalidad es establecer un límite temporal razonable para que el concesionario saliente proceda al retiro de su inventario, debiendo observar en todo momento las directrices emanadas de la autoridad aduanera competente.

Del mismo modo, señala que la seguridad jurídica del procedimiento no se ve afectada, en tanto la cláusula en cuestión reconoce la plena vigencia de los procedimientos establecidos por el Ministerio de Hacienda y no impone sanciones ni condiciones sobre las mercancías, limitándose exclusivamente a regular la administración del espacio físico en concesión. Indica, además, que cualquier controversia relativa al inventario, nacionalización o regularización de mercancías deberá ser tramitada, en forma exclusiva, por la Dirección General de Aduanas.

Finalmente, la Administración manifiesta que la nota objetada constituye una disposición administrativa válida, mediante la cual se establece un plazo razonable y necesario para garantizar la continuidad operativa del régimen de concesión y el uso adecuado de los bienes de dominio público. En consecuencia, sostiene que no concurre motivo legal alguno que justifique su anulación y, por ende, solicita que se mantenga en firme, en tanto se encuentra debidamente respaldada en el marco normativo nacional, respeta la competencia exclusiva atribuida a la Dirección General de Aduanas y coadyuva a la eficiencia operativa y a la continuidad en la prestación del servicio público en el Depósito Libre Comercial de Golfito.

En atención a lo expuesto, este despacho observa que la Administración licitante fundamenta que la nota objetada no incurre en una intromisión en las competencias exclusivas del Ministerio de Hacienda, en tanto se trata de una disposición de carácter operativo, limitada a la gestión administrativa de los espacios físicos otorgados en concesión. Precisa, además que el plazo establecido resulta aplicable únicamente en aquellos supuestos en que el concesionario vigente no resulte favorecido con la readjudicación del mismo local. Asimismo mencionan que se debe seguir el proceso establecido por el Ministerio de Hacienda ( RES-DGA-056-2020).

Por su parte, esta Contraloría estima que el objetante no ha sustentado de manera adecuada su alegato, ni ha incorporado elementos probatorios que permitan acreditar que JUDESUR estaría asumiendo funciones propias del Ministerio de Hacienda. Asimismo, no ha desarrollado de forma argumentativa cómo el plazo de tres meses otorgado por JUDESUR podría configurar una situación de fuerza mayor o una imposibilidad material para el concesionario, ni ha presentado una propuesta alternativa de plazo que la Administración deba valorar.

Del mismo modo, debieron analizar si esta cláusula contractual limita injustificadamente la participación de los posibles oferentes o vulnera los principios de la contratación pública, o bien de qué forma deviene en un requerimiento técnico desproporcionado o contrario a las normas de la ciencia o de la técnica, en los términos del artículo 16 de la LGAP.

En virtud de todo lo anterior, al encontrarse este extremo del recurso sin la debida fundamentación de acuerdo con lo establecido en los artículos 88 de la LGCP y 245 c), 246 y 254 RLGCP, se procede con el rechazo de plano de este extremo del recurso.

## 10) Sobre el precio

**Criterio de la División:** De acuerdo con oficio denominado "Anexo II Condiciones Específicas del Contrato de Concesión" en el apartado 06 sobre el Precio, se establece la **Metodología básica para obtener el valor del canon y cálculo del canon mensual de inmuebles antiguo.**

Los objetantes cuestionan la metodología adoptada por JUDESUR para la determinación del monto correspondiente al canon mensual de arrendamiento en el Depósito Libre Comercial de Golfito. Alegan que dicha metodología adolece de una adecuada justificación técnica y se fundamenta en criterios de carácter subjetivo, lo cual según los recurrentes, resulta contrario a los principios de legalidad, eficacia y eficiencia, y conlleva a una sobrevaloración del canon establecido.

Exponen que la fórmula adoptada por JUDESUR para la determinación del canon mensual incorpora tres variables fundamentales cuya justificación técnica resulta ausente o insuficiente, lo que incide directamente en el establecimiento del canon mínimo.

En relación con el denominado Valor VI, indica que no se especifica su definición ni su sustento técnico, y advierte una inconsistencia en la fórmula, dado que la Tasa de Recuperación de Inversión (TR) se aplica sobre dicho valor en lugar del Valor Total de los Inmuebles (VT), lo cual genera una sobrevaloración del canon.

Respecto de la Tasa de Recuperación de Inversión (TR), establecida en un 10%, señala que tal porcentaje resulta arbitrario, al carecer de una justificación técnica que respalde el rendimiento proyectado. A criterio del recurrente, dicha tasa debe estar sustentada en estudios de factibilidad financiera, modelos financieros proyectados, criterios de razonabilidad económica y análisis comparativos con proyectos análogos, elementos que no se encuentran incluidos en la documentación licitatoria.

En cuanto a la Tasa de Mantenimiento del Inmueble (TMI), fijada en un 18%, sostiene que adolece del mismo vicio de arbitrariedad, al no contar con un respaldo técnico que justifique su inclusión ni su cuantía. Alega que dicha tasa, destinada a cubrir costos de conservación, operación y administración, debería ser calculada mediante una metodología objetiva, transparente y verificable, sustentada en estudios específicos de gastos de mantenimiento, administración y depreciación proyectada.

Adicionalmente, señalan que la aplicación de la TMI sobre el valor total del inmueble entra en contradicción con la Condición General 5.18 del Anexo I según la cual corresponde al concesionario la responsabilidad del mantenimiento del local. Por tanto, menciona que el factor de mantenimiento no debería contemplar el valor de los locales concesionados, sino exclusivamente el de las áreas comunes. La aplicación de dicho factor sobre la totalidad del inmueble implica que JUDESUR estaría imputando al concesionario costos de mantenimiento que no le son atribuibles, lo que deriva en una sobrevaloración del canon. Todas las inconsistencias señaladas, según los objetantes, inciden directamente en una sobrevaloración del canon.

Por su parte, la Administración licitante rechaza las objeciones formuladas en relación con la metodología utilizada para el cálculo del canon mensual de arrendamiento en el Depósito Libre Comercial de Golfito, señalando que los valores empleados -Tasa de Mantenimiento del Inmueble (TMI), Tasa de Recuperación de Inversión (TR) y Valor de Inversión (VI)- no son arbitrarios, sino que corresponden a parámetros técnicos estandarizados y aplicables de manera uniforme a los bienes públicos en régimen de concesión, en resguardo de los principios de legalidad, eficacia y eficiencia.

En cuanto a la Tasa de Recuperación de Inversión (TR), fijada en un diez por ciento (10%), indica que se trata de un porcentaje estandarizado en la valoración de activos públicos e infraestructura estatal, cuya determinación responde a la práctica técnica nacional, a criterios contables aplicables a la recuperación de inversiones dentro del plazo contractual, a la razonabilidad económica y a estándares utilizados por instituciones como el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y la Contraloría General de la República.

Respecto de la Tasa de Mantenimiento del Inmueble (TMI), establecida en un dieciocho por ciento (18%), explica que dicha tasa contempla los costos anuales asociados al mantenimiento preventivo, correctivo y a la operación de la infraestructura administrada por JUDESUR. Precisa que, si bien los concesionarios son responsables del mantenimiento de sus respectivos locales, JUDESUR asume la gestión del mantenimiento de las áreas comunes, techos, servicios básicos, seguridad, limpieza, vigilancia y jardinería. Agrega la Administración que dicho valor se encuentra respaldado por la ejecución presupuestaria histórica de la entidad y se enmarca dentro de sus obligaciones en materia de administración de bienes públicos.

Además menciona la Administración que, en relación con el Valor de Inversión (VI), ascendente a \$786.741.511,08, señala que este corresponde al monto total invertido por la institución en infraestructura mejorada o construida con recursos propios durante el periodo de recuperación. Afirma que este valor se encuentra debidamente registrado en la contabilidad institucional, fue validado mediante el avalúo consolidado y su incorporación obedece al principio de equilibrio financiero.

La Administración licitante señala que la fórmula adoptada para la determinación del canon mensual, expresada como Canon Mensual, tiene por objeto asegurar que dicho canon cubra parcialmente los costos institucionales anuales, sin representar una carga desproporcionada para los concesionarios.

Asimismo, JUDESUR aclara que la inclusión del componente correspondiente a la Tasa de Mantenimiento del Inmueble (TMI) no resulta contradictoria con lo dispuesto en la cláusula 5.18 del Anexo I, la cual atribuye a los concesionarios la responsabilidad del mantenimiento de sus respectivos locales. Señala que dicho componente contempla exclusivamente los costos asociados al mantenimiento institucional de las áreas comunes, los cuales son asumidos por JUDESUR, sin que ello implique duplicidad en la imputación de responsabilidades ni una sobrevaloración del canon.

En atención a lo expuesto, esta Contraloría General observa que correspondía al objetante aportar prueba pericial, respaldada en datos verificables, metodologías reconocidas y un análisis técnico riguroso que permitiera demostrar que cada una de las variables contenidas en la fórmula empleada por la Administración carece de un sustento adecuado y que en consecuencia dicha formulación conduce a una sobrevaloración del canon. Lo cierto es que el objetante se limita a señalar eventuales inconsistencias, sin presentar el dictamen técnico de un profesional competente, como un perito en avalúo de bienes inmuebles, un ingeniero civil, un arquitecto o un experto en finanzas especializado en valoración de activos, o cualquier otro profesional competente que sustente sus afirmaciones. De igual manera, no se acredita mediante un análisis técnico que la fórmula aplicada por la Administración sea incorrecta, ni se justifica cómo el componente correspondiente al mantenimiento del inmueble no debería contemplar el valor de los locales concesionados, tomando en consideración que la cláusula 5.18 del Anexo I establece expresamente que *"el concesionario deberá cubrir los costos por arreglos, reparaciones, mantenimiento o mejoras del Local sin costo u obligaciones para JUDESUR"*. En consecuencia, no se evidencia de forma razonada la existencia de una contradicción entre dicha cláusula y la inclusión del citado factor en la fórmula cuestionada.

Asimismo, debió analizar si esta cláusula contractual limita injustificadamente la participación de los posibles oferentes o vulnera los principios de la contratación pública, o bien de qué forma deviene en un requerimiento financiero desproporcionado o contrario a las normas de la ciencia o de la técnica, en los términos del artículo 16 de la LGAP. En virtud de todo lo anterior, al encontrarse este extremo del recurso sin la debida fundamentación de acuerdo con lo establecido en los artículos 88 de la LGCP y 245 c), 246 y 254 RLGP, se procede con el **rechazo de plano** de este extremo del recurso.

**a.) Estudio de mercado. Criterio de la División:** De conformidad con el oficio denominado *"F-PRO-02 Decisión inicial"*, en el apartado 2, titulado *"Información de la contratación"*, específicamente en el subapartado 2.13 denominado *"Aportar Sondeo, estudio de mercado ó precio de referencia. (arts. 44 y 85 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública)"*, se consigna lo siguiente: *"Estudio de Mercado que considerará, la cuantía y complejidad del objeto, la realización de una investigación exploratoria del mercado (oferta y demanda) / Se anexan avalúos"*

Los objetantes señalan, que JUDESUR procura dar cumplimiento al requisito del estudio de mercado previsto en el artículo 34 de la Ley General de Contratación Pública mediante la incorporación de avalúos de sus propios inmuebles, lo cual califican como improcedente.

Mencionan que un avalúo constituye un procedimiento técnico orientado a determinar el valor económico de un inmueble en particular, en tanto que un estudio de mercado se configura como una herramienta más amplia y dinámica. Este último tiene por finalidad identificar precios de referencia, validar la disponibilidad de bienes y sustentar la viabilidad de un proceso de contratación, mediante la provisión de información comparativa y agregada. La LGCP dispone que el estudio de mercado debe contemplar el ciclo de vida de la contratación, la disponibilidad presupuestaria y el principio de valor por dinero, entendiéndolo como un instrumento de planificación estratégica y no como una simple tasación individual.

Los objetantes sostienen que JUDESUR, con fundamento en avalúos internos, argumenta que la singularidad del Depósito Libre Comercial de Golfito imposibilita su comparación con otras zonas, motivo por el cual justifica la omisión de la elaboración de un estudio de mercado. A criterio de los objetantes, dicha interpretación configura una aplicación discrecional y generalizada de criterios exentos de control técnico, lo que constituye un abuso de poder, en contravención de lo dispuesto en la LGCP, la cual establece como requisito obligatorio la elaboración del estudio de mercado, incluso con la intervención de la Dirección de Contratación Pública

Agregan los objetantes que la omisión de la elaboración de un estudio de mercado se configura, según los objetantes, como una causal de nulidad, particularmente considerando que la actividad desarrollada en el Depósito Libre Comercial de Golfito es de naturaleza eminentemente comercial. En tal sentido, cuestionan que JUDESUR no haya llevado a cabo consultas de precios en centros comerciales, plazas comerciales, establecimientos análogos, ni haya efectuado encuestas dirigidas a potenciales interesados o a los actuales concesionarios, a efectos de recabar información relativa a los valores de arrendamiento prevalecientes en el mercado. Menciona que, esta omisión ha conducido a que JUDESUR establezca precios de arrendamiento que no se corresponden con las condiciones reales del mercado ni con las particularidades de los locales involucrados.

Con base en lo anterior, solicitan que se declare que el precio del canon mínimo fijado resulta excesivo y contrario a los principios técnicos y legales aplicables, al no estar debidamente respaldado por un estudio de mercado conforme lo exige el ordenamiento jurídico vigente

Por su parte, la Administración licitante rechaza las objeciones relativas a la supuesta omisión de un estudio de mercado, afirmando que se llevó a cabo un análisis técnico exhaustivo que incorpora elementos propios de dicha herramienta, en estricto apego al principio de legalidad consagrado en el artículo 11 de la Constitución Política, así como al principio de planificación contemplado en la LGCP.

Manifiesta que dicho análisis tomó en consideración las particularidades que caracterizan al Depósito Libre Comercial de Golfito (DLCG), incluyendo su régimen fiscal especial, naturaleza jurídica, el uso exclusivo para actividades de venta exentas de tributos y el marco regulatorio aduanero establecido en la Ley N.º 9356. Indica que se efectuaron ejercicios de comparación a nivel local, regional y nacional, ajustados a la singularidad operativa y jurídica del DLCG, el cual constituye un modelo sin equivalentes funcionales ni normativos en el país. Señala que la información fue recopilada e interpretada por un profesional debidamente acreditado. En consecuencia, sostiene que no ha existido una omisión del estudio de mercado, sino una adaptación metodológica necesaria a la realidad institucional del DLCG, conforme a los principios de razonabilidad, eficiencia y congruencia administrativa.

Asimismo, la Administración indica que el canon mensual fue determinado con base en avalúos técnico-administrativos elaborados conforme al Reglamento de Avalúos del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), aplicando criterios relacionados con el valor de mercado y el uso proyectado del bien, atendiendo a su vinculación con la actividad económica desarrollada. Señala que se tomaron en cuenta consideraciones de mercado adaptadas al contexto particular y singular del DLCG, cuyas características fiscales, aduaneras y jurídicas lo hacen incomparable con centros comerciales convencionales o establecimientos ubicados en aeropuertos bajo régimen duty-free. Agrega que la justificación del canon incluye información proveniente del registro catastral nacional, el valor unitario del terreno según la zona, los factores de localización y las condiciones físicas del inmueble, en estricto apego a la normativa técnica aplicable en materia de avalúos dentro del ámbito de la administración pública.

Sobre el particular, este despacho contralor observa que este caso es un contrato de concesión de instalaciones públicas, en la que únicamente se dispone del inmueble, para este tipo de contratos los bienes pertenecen a la Administración y serán utilizados por eventuales oferentes, de ahí que el ejercicio sobre la determinación del precio debe ser considerando esas particularidades. Así, si bien la norma que regula este tipo de contrato no dispone qué instrumento sería el empleado, al revisar normativa relacionada que tiene un fin similar al de este contrato, como el arrendamiento de inmuebles de la Administración, el avalúo es el medio por medio se determina su valor, no así un estudio de mercado. De ahí que encontrando similitudes en cuanto a ser un bien inmueble que se licita para conceder su uso a un tercero, es posible concluir que el mencionado avalúo es un instrumento razonable para determinar su valor. Bajo esa línea, no considera este órgano contralor que para la determinación del canon de este contrato, deba realizarse un estudio de mercado como lo indican los recurrentes, por el contrario, el avalúo se estima como el medio técnico objetivo que le permite a la Administración determinar su valor y con ello el canon.

En este contexto, se observa que los objetantes no han cuestionado de manera contundente los avalúos aportados por la Administración, limitándose a señalar la supuesta necesidad de un estudio de mercado, sin valorar las características singulares del objeto en cuestión. Asimismo, se evidencia que los objetantes no acompañaron sus alegatos con dictámenes periciales que contradijeran técnicamente los avalúos presentados por la Administración.

Ahora bien, conforme se desprende de los avalúos aportados por la Administración licitante para cada uno de los locales objeto de este procedimiento, se menciona lo siguiente: *"El estudio de mercado en esta zona en particular posee sus condicionantes únicas ya que la Zona Homogénea está creada única y exclusivamente sobre la totalidad del lote donde se ubica el DLCG, puesto que este inmueble posee condiciones únicas en el país, dadas por la ley específica de la creación del DLCG (#7012 del 04/11/1985), posteriormente asumido por la ley 7730 del 13/01/1998 y la ley orgánica de la Junta de Desarrollo de la Zona Sur 9356 del 24/05/2016; por lo tanto no es posible su equiparación o comparación con otras zonas, ni aquí en el cantón de Golfito, como en ningún otra área del país; ya que se crea con un fin específico y función específica por la oferta que brinda a todo el país; ya que es un inmueble del estado para contener un almacén fiscal de "puertas abiertas" que está a la disposición de cualquier persona sea esta nacional o extranjero, para la adquisición de mercadería sin impuestos. Por lo tanto no se puede contemplar como un inmueble comercial ya que para ello, se debería variar su función, derogando la ley que lo creó y posteriormente pensar en otorgarle otra función o destino, el cual permitiría su venta u arriendo para otros fines (...)"* (ver sicop / en expediente / [2. Información de Pliego de condiciones]/ Ingreso del pliego de condiciones/ [ F. Documento del Pliego de condiciones ] / [ F. Documento del Pliego de condiciones ] / AVALUOS PARTE II.zip 14.21 MB y AVALUOS PARTE I.zip 13.01 MB).

A la luz de lo expuesto por la Administración en los avalúos presentados, se concluye que los objetantes no han logrado desvirtuar los argumentos planteados, ni han demostrado de forma técnica cómo podría establecerse una comparación válida entre el DLCG y otras zonas comerciales que presenten características inmobiliarias similares, tales como en centros o plazas comerciales (urbanas o rurales), tiendas en los aeropuertos nacionales. Al respecto, esta Contraloría estima que la argumentación de los objetantes resulta insuficiente, al no haberse acompañado de prueba pericial idónea que permita desvirtuar lo mencionado en los avalúos aportados por la Administración ni sustentar que los criterios utilizados carecen de fundamento.

Asimismo, debió analizar si esta cláusula contractual limita injustificadamente la participación de los posibles oferentes o vulnera los principios de la contratación pública, o bien de qué forma deviene en un requerimiento técnico desproporcionado o contrario a las normas de la ciencia o de la técnica, en los términos del artículo 16 de la LGAP. En virtud de todo lo anterior, al encontrarse este extremo del recurso sin la debida fundamentación de acuerdo con lo establecido en los artículos 88 de la LGCP y 245 c), 246 y 254 RLGCP, se procede con el **rechazo de plano** de este extremo del recurso.

## **b) Inconsistencias técnico-ingenieriles en la metodología para la determinación del monto por concepto de canon por arrendamiento y la nulidad de los 25 avalúos realizados**

Se observa que los recurrentes alegan inconsistencias en los 25 avalúos del procedimiento de contratación, lo que, a su juicio, anula la totalidad de estos y los cánones establecidos. Como evidencia, presentan el Informe técnico No. PQE-DLCG-001-2025 para respaldar sus afirmaciones de nulidad y sobreprecio tanto de los locales como del canon.

Aunque los hallazgos alegados carecen de una petición específica, se abordarán de forma individual o grupal, según la similitud temática y el enfoque. El dictamen técnico se basa en los siguientes hallazgos:

### **1. Irregularidad en la trazabilidad del avalúo (hallazgo 1)**

El criterio técnico aportado detalla que en el encabezado de los informes de avalúo se establece una fecha de visita al sitio de 11 de diciembre del 2021, pero que la fecha de confección del informe fue el 21 de noviembre de 2024. Lo que considera una ausencia de trazabilidad y un incumplimiento del deber de actualización catastral ya que hay casi tres años entre la fecha de visita y la confección del informe.

La Administración detalla que, si bien la visita técnica para recopilar información de campo se efectuó el 11 de diciembre de 2021, el informe final fue emitido el 21 de noviembre de 2024. Este retraso se debió al cumplimiento de los procedimientos internos, ajustes institucionales y la revisión de las condiciones actualizadas del proceso de concesión. Explica que esta brecha temporal responde a la actualización progresiva y válida del estudio técnico, ajustándose al momento efectivo de su presentación para el pliego de condiciones.

Este órgano contralor reconoce la indudable necesidad e importancia de actualizar la información técnica que sustenta los avalúos realizados por la Administración. No obstante, para garantizar una mayor transparencia en este proceso y trazabilidad del proceso de avalúo, la Administración deberá integrar al expediente digital la información que respalde la actualización progresiva a la que se refiere que valida el estudio técnico a la que hace mención.

Por lo tanto, **se acoge parcialmente** este aspecto del recurso, con el fin de que toda la información que respalda la actualización del estudio técnico realizada quede debidamente registrada en el expediente digital.

## **2. Uso de zona homogénea catastral desactualizada (hallazgo 2)**

Se señala que los avalúos se basan en el valor del terreno de 2018 para la zona homogénea, lo que implica una antigüedad superior a siete años y no refleja las variaciones actuales del mercado. Se considera que esta falta de actualización técnica resulta en un valor desactualizado, lo que contraviene los principios de objetividad tributaria y valoración transparente.

La Administración asegura que los avalúos se realizaron con la cartografía técnica vigente, respaldada por el Ministerio de Hacienda y el Observatorio Nacional de Tierras (OTN), la cual es la misma que utiliza la Municipalidad de Golfito. Por lo tanto, sostiene que no existe desactualización técnica ni irregularidad en el uso de la zona homogénea catastral.

Al respecto, se desprende que para realizar los avalúos de la presente contratación, la Administración empleó la zona homogénea del año 2018 ya que se alega que es la normativa técnica vigente. Sin embargo, se observa que no consta ningún análisis o justificación que respalde el uso de datos con una antigüedad de seis años y por qué no puede ser actualizada. La falta de una revisión periódica de la zonificación homogénea puede distorsionar los valores de los bienes o servicios a contratar, afectando la equidad y transparencia del proceso.

Es imperativo que la Administración justifique el motivo de no utilizar información más reciente y, en caso de persistir con datos de 2018, que presente un análisis detallado que demuestre que esta antigüedad no impacta negativamente los resultados de los avalúos ni los intereses de la entidad.

Por consiguiente, se **acoge parcialmente** este aspecto del recurso, con el propósito de que la información que sustenta la actualización se registre apropiadamente en el expediente digital. Para ello, es indispensable que la base se fundamente en una actualización a valor presente, empleando una técnica de valoración adecuada.

## **3. Comparación con otras zonas (hallazgo 3)**

En el criterio técnico aportado se señala que es falso que no se puedan equiparar los locales del DLGC con otras zonas ni del cantón de Golfito ni de ninguna otra del país, ya que el Modelo de Valoración de Bienes Inmuebles 2023 es la normativa oficial vigente en materia de valoración de bienes inmuebles y establece fórmulas específicas de homologación mediante diferentes factores.

Por su parte, la Administración explica que dadas las características excepcionales del DLGC, no es viable aplicar criterios de equiparación directa con otras zonas comerciales convencionales por la naturaleza jurídica y funcional del DLGC como zona primaria aduanera. Señala que el Modelo de Valoración de Bienes Inmuebles es una herramienta oficial para efectos fiscales en las municipalidades y para la Dirección General de Tributación, pero su aplicación no es obligatoria para la fijación de cánones concesionarios dentro de un régimen aduanero especial como el del DLGC.

De acuerdo con lo anterior, es claro que el DLGC tiene sus particularidades intrínsecas, derivadas de su condición de zona aduanera con un régimen especial, y además, por su localización geográfica en una zona rural del país. Estas características confieren al DLGC una identidad y un funcionamiento que lo diferencian de otros centros comerciales o zonas francas ubicadas en áreas urbanas o con mayor desarrollo infraestructural.

En consecuencia, en el caso de las concesiones del DLGC, la tasación es un mecanismo adecuado para estimar un precio razonable. En este contexto, se advierte que no se ha refutado de manera contundente el parámetro que debería emplearse para la comparación con otras zonas, limitándose a señalar la supuesta necesidad de comparar, sin considerar las características singulares del bien en cuestión.

Así las cosas, se debió analizar lo realizado por la Administración limita injustificadamente la participación de los posibles oferentes o vulnera los principios de la contratación pública, o bien de qué forma deviene en un requerimiento técnico desproporcionado o contrario a las normas de la ciencia o de la técnica, en los términos del artículo 16 de la LGAP. En virtud de todo lo anterior, al encontrarse este extremo del recurso sin la debida fundamentación de acuerdo con lo establecido en los artículos 88 de la LGCP y 245 c), 246 y 254 RLGCP, se procede con el **rechazo de plano** de este extremo del recurso.

## **4. Ausencia de desvalorización por colindancias de riesgo y otras afectaciones (hallazgos 4 y 7)**

El criterio técnico sostiene que los avalúos no consideran afectaciones evidentes como la cercanía al manglar, la colindancia con una quebrada, el riesgo de salinidad y humedad, la presencia de cuerpos de agua, áreas comunes sin valor exclusivo y una morfología irregular, entre otros factores. Esta omisión, según el criterio, distorsiona el valor real del inmueble y genera riesgos de inundación, erosión, restricciones

constructivas y limitaciones de acceso y visuales, los cuales no fueron contemplados como factores desvalorizantes según las normas de valoración territorial.

La Administración explica que los elementos naturales a los que aluden los recurrentes sí fueron identificados, analizados y considerados técnicamente en el proceso de valoración de los inmuebles. Indica que la quebrada se encuentra fuera del perímetro físico del terreno y se delimita por una tapia de concreto reforzado con cimiento corrido y estructura sólida.

Señala que el manglar mencionado no colinda directamente con el terreno, sino que se encuentra separado por una calle pública asfaltada, que funge como barrera física y jurídica entre el bien valorado y la zona ambientalmente protegida.

Se ha identificado una deficiencia significativa en la fundamentación proporcionada por los recurrentes dado que sus argumentos se limitan a una afirmación concisa de que las valoraciones de los inmuebles omitieron la consideración de elementos naturales visiblemente presentes, tales como el manglar, una quebrada y cuerpos de agua. Esta falta de una argumentación más detallada y sustentada debilita la posición del recurrente.

En contraposición, la Administración ha mantenido una postura firme y categórica, alegando de manera contundente que estos elementos naturales no solo fueron debidamente identificados durante el proceso de valoración, sino que también se les otorgó la debida consideración y se incorporaron en la determinación del valor final de los inmuebles. La Administración sostiene que el proceso de avalúo fue exhaustivo y que todos los factores relevantes, incluidos los aspectos ambientales y naturales, fueron tenidos en cuenta.

Sobre el deber de fundamentación el artículo 88 de la LGCP indica que los recursos de objeción se deben presentar debidamente fundamentados, con la prueba idónea y con invocación de los principios de la contratación pública y normas infringidas. Así las cosas, se evidencia una falta de fundamentación puesto que la recurrente no demostró que los avalúos no tomaron en consideración elementos naturales visiblemente presentes, tales como el manglar, una quebrada y cuerpos de agua, por lo que procede **rechazar de plano** este extremo de los recursos por falta de fundamentación.

#### **5. Inconsistencia entre el terreno total valorado y el objeto declarado del avalúo (hallazgo 5)**

Indica el criterio técnico aportado por los recurrentes que en la tabla de características físicas se indica que el inmueble evaluado se ubica en un terreno con un área de 7 hectáreas con 521,7 m<sup>2</sup>. Sin embargo, se señala que en la tabla de resumen y en la conclusión del avalúo se indica que el valor total se calcula a partir de la huella constructiva de cada local lo que es una inconsistencia.

Por su parte, la Administración explica que el dato de 7 hectáreas con 521,7 m<sup>2</sup> corresponde al área total del lote madre que comprende la totalidad del DLCG. No obstante, argumenta que para cada avalúo se utiliza únicamente el área efectiva de cada local (huella constructiva), por lo que no hay contradicción alguna entre el área total del DLCG y el área utilizada para la valoración específica del inmueble.

Al respecto, se visualiza una indebida fundamentación de los recurrentes, dado que sus argumentos se limitan a alegar una confusión entre la escala de avalúo utilizada y el objeto específico del informe pericial. No obstante, la Administración ha sido enfática y clara en señalar que no existe confusión alguna en la metodología aplicada ni en la información presentada, ya que se ha explicado de manera detallada que, en el proceso de evaluación, se manejan dos conceptos de área distintos pero complementarios: el área total del lote madre y el área efectiva de cada local (huella constructiva).

Por ende, se comprende que cada avalúo individual se determina y utiliza únicamente el área efectiva que corresponde de manera específica a cada local individual, descartando para este fin el área total del lote madre, que se considera únicamente para un contexto general.

De conformidad con el artículo 88 de la LGCP, los recursos de objeción deben ser debidamente fundamentados, presentando la prueba idónea e invocando los principios de contratación pública y las normas infringidas. En este caso, los recurrentes no demostraron confusión alguna respecto a las medidas utilizadas en los avalúos, evidenciando una falta de fundamentación. Por lo tanto, se **rechaza de plano** este aspecto de los recursos.

#### **6. Elementos no valorizantes y áreas verdes (hallazgos 6, 9, 10 y 12)**

El criterio técnico aportado indica que los avalúos incluyen elementos que no deberían considerarse factores valorizantes, ya que no forman parte del objeto a concesionar. Estos elementos son pasillos, plazoletas, calles internas y patios, sistema de circuito cerrado, plantas eléctricas, parqueos públicos, oficinas administrativas, sistemas sanitarios, entre otros. Considera que esta posición de la Administración sobredimensiona el valor del bien.

Además, indica que los avalúos incluyen dentro del valor total 12.000 m<sup>2</sup> de áreas verdes que no son parte del usufructo real y no generan valor de uso exclusivo; por lo que ello genera una inflación injustificada.

La Administración explica que el apartado 6.3 Obras complementarias del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva emitido por el Ministerio de Hacienda sí reconoce como parte del valor del inmueble aquellas obras civiles complementarias que estén vinculadas funcionalmente con el uso del bien principal y áreas verdes. Además, explica que en el caso del DLCG las obras complementarias son elementos esenciales e indispensables para la operación comercial de los concesionarios, y no simples aditamentos estéticos o accesorios. Cita como ejemplo los servicios sanitarios, sistema de iluminación, sistema de tratamiento de aguas, entre otros. También explica que las zonas verdes sí son utilizadas por los concesionarios y aunque no son objeto de usufructo sí las utilizan para exhibición de productos, rotulación y eventos temporales.

Al respecto, se ha determinado una carencia en la base de los argumentos presentados por los recurrentes, puesto que su objeción principal radica en la inclusión de ciertos elementos dentro de los avalúos, argumentando que estos no deberían ser considerados factores valorizantes, dado que, según su perspectiva, no forman parte integral del objeto de la concesión. Sin embargo, la Administración ha mencionado normativa técnica que desmiente esta afirmación ya que se señala que las obras a las que hacen referencia los recurrentes son, de hecho, obras complementarias y esenciales para la correcta operación del DLCG. Así como las zonas verdes que por su condición requieren ser contempladas ya que sí son utilizadas por los concesionarios.

En este sentido, resulta innegable que los elementos en cuestión cumplen una función primordial y son intrínsecamente necesarios para el propósito global de la concesión. Por consiguiente, es imperativo que sean incorporados dentro de los análisis valuatorios, en estricto apego a la normativa técnica nacional vigente.

De conformidad con el artículo 88 de la LGCP, los recursos de objeción deben ser debidamente fundamentados, presentando la prueba idónea e invocando los principios de contratación pública y las normas infringidas. En este caso, los recurrentes no demostraron confusión alguna respecto a las medidas utilizadas en los avalúos, evidenciando una falta de fundamentación. Por lo tanto, se **rechaza de plano** este aspecto de los recursos.

### **7. Base zonal y valor final (hallazgo 8)**

El análisis técnico indica que el valor aplicado en verde en los avalúos tiene un incremento de un 200% sin justificar, ya que se le asigna un valor de \$150.000/m<sup>2</sup>, pero el valor referencial según la ficha de valores zonales de referencia de la zona de Golfito \$50.000/m<sup>2</sup>.

La Administración indica que el valor base zonal no es vinculante para avalúos comerciales específicos y explica que el valor final determinado en los avalúos del DLGC de \$150.000/m<sup>2</sup> no es arbitrario ni carente de fundamento técnico, sino que se fundamenta en una serie de factores valorizantes legítimos, previstos en el apartado 6.3 del Manual de Tipologías Constructivas del Ministerio de Hacienda, tales como uso exclusivo comercial en zona aduanera primaria, infraestructura complementaria activa (sistemas de seguridad, vías internas, aceras, pasillos, servicios sanitarios, plazoletas, áreas de exhibición, etc.), entre otros. Además, alega que el valor definido de \$150.000/m<sup>2</sup> es conservador de frente por metro cuadrado en zonas comerciales de alta densidad en el Gran Área Metropolitana.

Al respecto, se desprende una falta de fundamentación en el presente alegato ya que su argumento se circunscribe a señalar que no hay una justificación en el valor final definido para el metro cuadrado. Sin embargo, no se aporta una justificación técnica que acredite cuál es el valor final que debe utilizarse.

De todas formas, la Administración justifica el monto establecido aludiendo al artículo 7 del Reglamento a la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el cual autoriza la actualización de valores según las particularidades del terreno o inmueble. Adicionalmente, se basa en el Modelo de Valoración del ONT (2023), que contempla la aplicación de factores de ajuste multiplicativos, y en la LGCP, que avala el uso de estudios técnicos y comparativas válidas en ausencia de un mercado directo o de una equiparación precisa.

Con base en el artículo 88 de la LGCP, los recursos de objeción requieren una fundamentación adecuada, la presentación de pruebas idóneas y la invocación de los principios de contratación pública, así como de las normas infringidas. En este caso, los recurrentes no lograron demostrar la necesidad de modificar el valor por metro cuadrado utilizado en los avalúos, lo que evidencia una falta de fundamentación. Por consiguiente, este aspecto de los recursos es **rechazado de plano**.

### **8. Valor nuevo unitario aplicado a elementos constructivos (hallazgo 11)**

El análisis técnico aportado señala que se le asigna en valor nuevo unitario de infraestructura moderna a ciertos elementos constructivos como los servicios sanitarios, casetas de vigilancia y otros, que tienen una antigüedad de 31 años y se encuentran deteriorados. Considera que esta práctica compromete la confiabilidad del resto de costos unitarios de áreas comunes y hay una sobrevaloración sin justificación alguna.

La Administración explica que sí consta una justificación técnica para la valuación realizada y que no hay una sobrevaloración ya que el valor unitario aplicado no contradice el Modelo de Valoración de Instalaciones Varias del Ministerio de Hacienda. Además, indica que el incremento se sustenta en aspectos como que en los servicios sanitarios los pisos cerámicos son de alta resistencia, cielorraso antihumedad, grifería industrial, mantenimiento intensivo, sistema de ventilación forzada y otros.

También alega que la normativa faculta al perito a aplicar criterios profesionales en función de las características particulares de la obra y su funcionalidad y, en este caso los servicios sanitarios por ejemplo son de uso intensivo por lo que se diseñan con estándares superiores a los de edificaciones típicas.

Al respecto, se observa que el presente alegato se centra en la impugnación de una presunta sobrevaloración de determinada infraestructura que radica en que, a pesar de que la infraestructura en cuestión no es de reciente construcción, el criterio técnico aplicado para su evaluación la considera como tal, lo que ha derivado en un valor estimado superior.

No obstante, la Administración ha sido enfática en su postura, señalando que la normativa vigente ofrece la flexibilidad necesaria para incorporar y ponderar aspectos particulares y distintivos de los inmuebles. En este caso específico, la Administración argumenta que la infraestructura objetada se caracteriza por ser de uso intensivo. Este factor es crucial, ya que el uso intensivo justifica, según la fundamentación de la Administración, el incremento en el valor nuevo unitario asignado a dicha infraestructura. La normativa, por ende, respalda la aplicación de un valor ajustado que refleje la naturaleza y la funcionalidad específica de estas instalaciones, aun cuando no sean de construcción moderna.

La postura de la Administración se sustenta en el artículo 5 del Modelo de Valoración de Bienes Inmuebles, el cual permite la aplicación de criterios específicos según la funcionalidad del inmueble. Adicionalmente, el Apartado 6.3 del manual de Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda autoriza incluir obras complementarias esenciales, como los servicios sanitarios, dentro del valor total. Por lo tanto, este aspecto carece de fundamento.

Sin embargo, este órgano contralor no pierde de vista que la evaluación de una obra, independientemente de su antigüedad, debe considerar criterios actuales y realistas. Es decir, no resulta lógico afirmar, sin una justificación técnica y económica sólida, que una obra existente sea intrínsecamente más costosa que una obra completamente nueva. Esta disparidad, si se presenta podría indicar ineficiencias en la planificación, estimación de costos o ejecución de los proyectos.

Por lo tanto, se hace indispensable que la Administración profundice en el análisis de este aspecto, revisando detalladamente los estudios de costo-beneficio, las metodologías de estimación de precios y los criterios técnicos aplicados para comparar proyectos de obra nueva con

proyectos de intervención en infraestructura existente. La transparencia y la justificación técnica de cualquier diferencia significativa en los costos son fundamentales para asegurar la eficiencia en el uso de los recursos públicos.

Por consiguiente, y en virtud de la necesidad de una revisión por parte de la Administración para dilucidar y justificar las diferencias de costo señaladas, se declara **parcialmente con lugar** este aspecto de los recursos presentados.

### 9. Discrepancia aritmética en el valor total de áreas comunes (hallazgo 13)

El criterio técnico señala que los avalúos reportan diferencia aritmética en las áreas el costo construcción del local y las áreas comunes que no ha sido justificada y que impacta el cálculo de valor por metro cuadrado ya que lo infla. Sin embargo, la Administración aclara que no hay discrepancia aritmética sino que la diferencia señalada por parte del recurrente proviene de un cálculo incorrecto basado en una simple sumatoria aritmética de ítems individuales, sin considerar que el valor total de las áreas comunes no se deriva de una sumatoria directa, sino que debe calcularse aplicando la siguiente fórmula técnica adecuada: Área total (en m<sup>2</sup>) x V.R. Neto por m cuadrado.

Además, aclara que la metodología que utilizaron es una práctica reconocida en evaluaciones de inmuebles en régimen de uso compartido o instalaciones comerciales cerradas como el DLCG, en donde el valor del local no se reduce a sus dimensiones físicas sino a su capacidad de integración dentro del sistema comercial.

De acuerdo con el análisis de los argumentos presentados por ambas partes, se ha identificado una deficiencia significativa en la fundamentación esgrimida por los recurrentes. Su alegato de un error de cálculo se basa exclusivamente en la interpretación y aplicación de sus propios datos, sin proporcionar una justificación clara o una metodología que respalde la validez de sus afirmaciones. Esta aproximación subjetiva a la evidencia carece de la solidez necesaria para refutar la metodología aplicada por la Administración.

En contraste, la Administración ha demostrado que su proceso de cálculo ya ha sido detallado de cómo se aplicó la fórmula correspondiente a los datos utilizados. Esta explicación incluye la descripción de la fórmula en sí, los parámetros y variables considerados, así como la secuencia de pasos lógicos que condujeron al resultado final. La capacidad de la Administración para articular y justificar su método de cálculo confiere mayor credibilidad a sus resultados y, por ende, debilita la objeción planteada por los recurrentes.

En síntesis, la disparidad en la calidad de la fundamentación es evidente, se limita a afirmar un error sin una base metodológica clara, contrario a la Administración respalda sus cálculos con una explicación, lo que subraya la indebida fundamentación por parte de los recurrentes y la validez del proceder administrativo.

Con base en el artículo 88 de la LGCP, los recursos de objeción requieren una fundamentación adecuada, la presentación de pruebas idóneas y la invocación de los principios de contratación pública, así como de las normas infringidas. En este caso, los recurrentes no lograron demostrar que exista un error en los datos correspondientes, lo que evidencia una falta de fundamentación. Por consiguiente, este aspecto de los recursos es **rechazado de plano**.

### 10. Bien de dominio público (hallazgo 14)

El criterio técnico proporcionado señala que los avalúos consideran el inmueble como si fuese bien comercial transable, por lo que no reconocen la naturaleza jurídica estatal del terreno. Por su parte, la Administración reconoce expresamente la naturaleza jurídica del bien como parte del patrimonio estatal bajo la Ley N.º 7012, por lo que no hay enajenación ni tratamiento como activo libremente transable, sino que se le aplicaron las tipologías de uso comercial conforme a la normativa correspondiente. Además, explica que el avalúo se fundamenta en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva.

Al respecto, no lleva razón el criterio técnico al afirmar que los avalúos no respetan la naturaleza jurídica del inmueble. Es indudable y legalmente establecido que el bien en cuestión forma parte del patrimonio del Estado, una condición que no admite discusión ni ambigüedad alguna. La observación formulada en el criterio técnico parece derivar de una interpretación errónea o incompleta de la situación jurídica y contractual.

Es fundamental aclarar que la presente contratación no implica, bajo ninguna circunstancia, la enajenación de bienes del Estado. Por el contrario, se trata de una concesión de locales, una figura jurídica completamente diferente que se encuentra plenamente apegada a la normativa nacional vigente. La concesión no transfiere la propiedad del inmueble, sino que otorga el derecho de uso y explotación de un espacio determinado por un período definido, bajo ciertas condiciones y a cambio de una contraprestación, manteniendo siempre la titularidad del bien en manos del Estado.

El criterio técnico, al sugerir una falta de respeto a la naturaleza jurídica del inmueble debido a los avalúos, confunde los conceptos de disposición patrimonial y otorgamiento de derechos de uso. Los avalúos realizados tienen como propósito establecer un valor justo y razonable para la concesión, lo cual es un requisito indispensable para garantizar la transparencia y la correcta administración de los bienes públicos, sin que ello implique una vulneración de su inalienabilidad o inembargabilidad como patrimonio estatal.

Con base en el artículo 88 de la LGCP, los recursos de objeción requieren una fundamentación adecuada, la presentación de pruebas idóneas y la invocación de los principios de contratación pública, así como de las normas infringidas. En este caso, los recurrentes no lograron demostrar que exista alguna contraposición a la normativa, lo que evidencia una falta de fundamentación. Por consiguiente, este aspecto de los recursos es **rechazado de plano**.

### 11. Incremento discrecional 300% (hallazgo 15)

El criterio técnico señala que hay un aumento arbitrario y sin respaldo técnico del valor del terreno de un 300% en el valor base de \$50.000,00 por metro cuadrado que no ha sido justificado, sino que es un aumento discrecional carente de fundamento técnico y legal.

La Administración señala que los valores unitarios asignados al terreno no constituyen incrementos discrecionales ni arbitrarios, sino que son el resultado de una valoración técnica fundamentada en criterios objetivos establecidos por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda.

Explica que el valor utilizado como referencia corresponde a la zona homogénea del cantón de Golfito cuyo valor base de \$50.000,00 por metro cuadrado según la normativa catastral vigente y el valor de \$150.000,00 por metro cuadrado asignado al terreno se fundamenta en la aplicación de los factores de ajuste al valor base homogénea de acuerdo al modelo oficial.

De acuerdo con el análisis de los argumentos presentados, no se evidencia una fundamentación inadecuada por parte de los recurrentes. Su objeción se limita a una aseveración genérica sobre un incremento del 300%, calificándolo como discrecional y arbitrario. Sin embargo, la Administración ha proporcionado una justificación clara y detallada, demostrando que dicho incremento está respaldado por un análisis técnico riguroso y transparente. Este respaldo técnico invalida la alegación de discrecionalidad y subraya la solidez de la decisión administrativa.

Con base en el artículo 88 de la LGCP, los recursos de objeción requieren una fundamentación adecuada, la presentación de pruebas idóneas y la invocación de los principios de contratación pública, así como de las normas infringidas. En este caso, los recurrentes no lograron demostrar que el incremento en el valor unitario no encuentre su justificación técnica, lo que evidencia una falta de fundamentación. Por consiguiente, este aspecto de los recursos es **rechazado de plano**.

## **12. Mercado local (hallazgo 16)**

Se alega un uso inapropiado del concepto valor de mercado local, ya que se plantea de manera genérica y sin ninguna referencia a estudios de mercado técnicamente elaborados. Considera que el concepto señalado utiliza un criterio no reconocido oficialmente para justificar el valor y no es un umbral legítimo ni base válida.

La Administración explica que el Manual de Valoración de Bienes Inmuebles del Ministerio de Hacienda (ONT-PRO02- MAN-001, 2023) establece que el valor de mercado puede ser determinado por una serie de criterios: enfoque de mercado, de costos y de ingresos. Indica que específicamente en este caso se utilizó el enfoque de costos que se complementa con algunos factores del modelo aplicado de ONT.

De acuerdo con el análisis de los argumentos presentados, no se evidencia una fundamentación adecuada por parte de los recurrentes. Su objeción se limita a una aseveración genérica sobre un incremento del 300%, calificándolo como discrecional y arbitrario. Sin embargo, la Administración ha proporcionado una justificación clara y detallada, demostrando que dicho incremento está respaldado por un análisis técnico riguroso y transparente. Este respaldo técnico invalida la alegación de discrecionalidad y subraya la solidez de la decisión administrativa.

Con base en el artículo 88 de la LGCP, los recursos de objeción requieren una fundamentación adecuada, la presentación de pruebas idóneas y la invocación de los principios de contratación pública, así como de las normas infringidas. En este caso, los recurrentes no lograron demostrar que el incremento en el valor unitario no encuentre su justificación técnica, lo que evidencia una falta de fundamentación. Por consiguiente, este aspecto de los recursos es **rechazado de plano**.

## **13. Factor de ubicación dentro de una misma zona homogénea (hallazgo 17)**

La prueba técnica aportada por los recurrentes señala que se aplica un factor de ubicación sin una base técnica clara dentro de una zona que ya es homogénea y ello distorsiona la equidad valorativa. Por su parte, la Administración explica que se basaron en el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva que permite tomar en consideración factores como ubicación, accesibilidad, servicios públicos y otros.

Explica que el DLGC se constituye como una zona homogénea en términos catastrales por su cercanía al ingreso principal, flujo peatonal y vehicular, visibilidad comercial, conectividad a plazoletas y otros aspectos. Adicionalmente, indica que el artículo 7 del citado Manual ONT permite al perito aplicar factores modificadores al valor base.

De acuerdo con el análisis de los argumentos presentados en el criterio técnico, se ha determinado que carecen de una fundamentación adecuada y necesaria para sustentar su objeción. La base de su recurso se limita a una aseveración genérica y sin el respaldo técnico requerido, en la cual señalan que el valor del mercado local no fue debidamente justificado por la Administración. Esta afirmación, sin embargo, no logra desvirtuar la argumentación de la Administración.

En contraposición, la Administración ha proporcionado una justificación clara que demuestra que el valor invocado del mercado local sí encuentra un respaldo sólido y metodológicamente validado. La metodología empleada por la Administración no solo es pertinente, sino que ha permitido definir el inmueble en cuestión como un espacio homogéneo desde el punto de vista cartográfico y de valoración. Esto implica que la evaluación del valor de mercado se basó en criterios técnicos rigurosos, que consideran las características específicas del inmueble dentro de un contexto geográfico y económico delimitado y comparable. La claridad en la exposición de esta metodología y los resultados obtenidos por parte de la Administración desvirtúa la objeción genérica de los recurrentes, reafirmando la validez y la transparencia del proceso de justificación del valor de mercado.

Con base en el artículo 88 de la LGCP, los recursos de objeción requieren una fundamentación adecuada, la presentación de pruebas idóneas y la invocación de los principios de contratación pública, así como de las normas infringidas. En este caso, los recurrentes no lograron demostrar que la metodología utilizada por la Administración para definir el valor del mercado local sea inválida, lo que evidencia una falta de fundamentación. Por consiguiente, este aspecto de los recursos es **rechazado de plano**.

## **14. Consideración de potencial económico, factores comerciales subjetivos, doble fachada, panorámica visual, parámetros de comercialización y variables de valor no son válidos (hallazgos 18, 19, 20, 21, 22 y 23)**

El criterio técnico aportado señala que es improcedente utilizar como elementos del avalúo los siguientes criterios: el potencial económico, atractivo para los clientes, marcas competidoras, doble fachada, panorámica visual, compradores interesados, dos frentes, punto de interés, entre otros.

Específicamente, considera que la inclusión de dichos factores en la valoración genera distorsión ya que son arbitrarios y carecen de sustento técnico ya que, por ejemplo, no es parte del modelo oficial vigente tomar en consideración los beneficios económicos futuros subjetivos. Indica que no son factores de valoración reconocidos sino que los normados son la forma, la topografía, el acceso vial, el uso actual. Además, señala

que los aumentos porcentuales diferenciales en la valorización de los locales comerciales no es idóneo ya que rompe la equidad en la determinación del canon.

La Administración indica que el DLCC cuenta con variables objetivas vinculadas con la ubicación funcional y comercial del inmueble como los señalados anteriormente. Sin embargo, explica que esas variables no representan criterios subjetivos o arbitrarios, sino que son criterios reconocidos en la práctica valuatoria y aplicables dentro del marco del ONT en el contexto específico.

Además, aclara que el término potencial se refiere al grado de exposición, visibilidad, accesibilidad y demás variables y ventajas funcionales propias de la ubicación del local comercial dentro del complejo. También aclara que los elementos mencionados no fueron incluidos como factores especulativos de comercialización sino como variables técnicas aplicadas de manera proporcional, técnica y verificable; las cuales responden a una necesidad de ajustar la valoración por la configuración espacial de cada local y no sustituyen los lineamientos sino que los complementan para una valoración más justa.

Explica que los incrementos porcentuales se respaldan en una interpretación del marco normativo del ONT ya que la metodología permite el uso de factores de ajuste a lo interno cuando existen diferencias físicas y funcionales dentro de una misma zona.

Al respecto, queda claro que los elementos mencionados no se incluyeron como factores especulativos de comercialización, sino como variables técnicas aplicadas de manera proporcional, técnica y verificable. Estas variables responden a la necesidad de ajustar la valoración de cada local según su configuración espacial. No sustituyen los lineamientos existentes, sino que los complementan para lograr una valoración más justa y precisa.

En este sentido, la proximidad a otras zonas, la accesibilidad de las vías principales, doble frente o acceso, la presencia de servicios complementarios, etc; son factores tangibles que intrínsecamente confieren un valor añadido al inmueble. Estos elementos, si bien pueden influir en la rentabilidad futura, no constituyen la base de la valoración per se, sino que son atributos inherentes a la propiedad que justifican su valor actual en el mercado. Además, la metodología técnica aplicable complementa los lineamientos para una valoración más equitativa.

Por otra parte, los ajustes porcentuales se basan en la interpretación de la normativa del ONT, donde la metodología permite el uso de factores de ajuste internos para diferencias físicas y funcionales dentro de la misma zona.

Por consiguiente, el criterio técnico presentado, que postula la incorporación de un criterio de valoración fundamentado en la rentabilidad proyectada de cada local, carece de fundamento. Esto se debe a que los ajustes porcentuales se derivan de la interpretación de la normativa del ONT, cuya metodología autoriza la aplicación de factores de ajuste internos para compensar las disparidades físicas y funcionales dentro de una misma área. La valoración se fundamenta en los atributos objetivos y presentes del inmueble, y no en factores subjetivos y arbitrarios sin sustento técnico. En consecuencia, este aspecto de los recursos presentados es **rechazado de plano**, ya que la Administración mantiene su posición de que la metodología utilizada es objetiva y se ajusta a los parámetros establecidos para la valoración de bienes inmuebles.

#### **15. Inconsistencia aritmética (hallazgo 24)**

El criterio técnico señala que en la tabla de resumen de los avalúos se indica un costo total por metro cuadrado, pero que al analizar los componentes utilizados hay una contradicción en cuanto a la construcción por local y costo por áreas comunes. Considera que esta situación es una inconsistencia metodológica ya que hay una diferencia entre el valor declarado por metros cuadrados y el valor de la suma de los componentes.

Sin embargo, la Administración aclara que no hay discrepancia aritmética sino que la diferencia señalada por parte del recurrente proviene de un cálculo incorrecto basado en una simple sumatoria aritmética de ítems individuales, sin considerar que el valor total de las áreas comunes no se deriva de una sumatoria directa, sino que debe calcularse aplicando la siguiente fórmula técnica adecuada: Área total (en m<sup>2</sup>) x V.R. Neto por m cuadrado.

De acuerdo con el análisis de los argumentos presentados por ambas partes, se ha identificado una deficiencia significativa en la fundamentación esgrimida por los recurrentes. Su alegato de un error de cálculo se basa exclusivamente en la interpretación y aplicación de sus propios datos, sin proporcionar una justificación clara o una metodología que respalde la validez de sus afirmaciones. Esta aproximación subjetiva a la evidencia carece de la solidez necesaria para refutar la metodología aplicada por la Administración.

En contraste, la Administración ha demostrado rigurosidad y transparencia en su proceso de cálculo ya que ha proporcionado una explicación detallada de cómo se aplicó la fórmula correspondiente a los datos utilizados. Esta explicación incluye la descripción de la fórmula en sí, los parámetros y variables considerados, así como la secuencia de pasos lógicos que condujeron al resultado final. La capacidad de la Administración para articular y justificar su método de cálculo confiere mayor credibilidad a sus resultados y, por ende, debilita la objeción planteada por los recurrentes.

En síntesis, la disparidad en la calidad de la fundamentación es evidente. Mientras que los recurrentes se limitan a afirmar un error sin una base metodológica clara, la Administración respalda sus cálculos con una explicación detallada y coherente, lo que subraya la indebida fundamentación por parte de los recurrentes y la validez del proceder administrativo.

Con base en el artículo 88 de la LGCP, los recursos de objeción requieren una fundamentación adecuada, la presentación de pruebas idóneas y la invocación de los principios de contratación pública, así como de las normas infringidas. En este caso, los recurrentes no lograron demostrar que exista un error en los datos correspondientes, lo que evidencia una falta de fundamentación. Por consiguiente, este aspecto de los recursos es **rechazado de plano**.

#### **16. Valor unitario por metro cuadrado (hallazgo 25)**

El criterio técnico aportado señala que los avalúos adicionan dos variables no autorizadas que son variable de valor (8%) y gastos de preinversión lo que equivale a un incremento de un 25,46%. Considera que estos ajustes desnaturalizan el proceso técnico que puede traer consecuencias negativas para los concesionarios.

La Administración explica que el valor final por metro cuadrado no corresponde únicamente al costo base de construcción, sino que incluye elementos adicionales definidos en la estructura de cálculo empleada para todos los locales que se compone de valor base (construcción + áreas comunes), variable de valor por ubicación y gastos de preinversión. Además, indica que el local No. 9 presenta una variable del 8% dado que su ubicación en contiguo a puntos de interés de alta circulación, acceso visual y peatonal y proximidad a zonas de convergencia.

De acuerdo con lo anterior, es dable afirmar que el porcentaje de valor unitario por metro cuadrado definido por el avalúo no se trata de una cifra arbitraria sin respaldo técnico. Por el contrario, es claro que la definición de ese porcentaje es completamente trazable, tal y como lo manifestó la Administración. Esta trazabilidad implica que cada paso en el cálculo y la determinación de dicho valor puede ser verificado y justificado mediante metodologías estandarizadas y datos concretos, asegurando la transparencia y la fiabilidad del proceso de valuación.

Con base en el artículo 88 de la LGCP, los recursos de objeción requieren una fundamentación adecuada, la presentación de pruebas idóneas y la invocación de los principios de contratación pública, así como de las normas infringidas. En este caso, los recurrentes no lograron demostrar que el valor unitario por metro cuadrado definido por el avalúo se trate de una cifra arbitraria sin respaldo técnico, lo que evidencia una falta de fundamentación. Por consiguiente, este aspecto de los recursos es **rechazado de plano**.

#### **17. Inconsistencia aritmética en la metodología en el valor unitario (hallazgo 26)**

El criterio técnico señala que la cifra del valor unitario final del inmueble presenta una inconsistencia en el valor reportado como final, lo que arroja una diferencia negativa, que no es justificada. Por su parte, la Administración señala que el valor unitario por metro cuadrado consignado en el cuerpo del informe efectivamente contiene un error material de digitación del informe, sin embargo indica que ello no afecta el valor total del inmueble, ni el canon derivado del mismo.

Así las cosas, y en vista de la explicación proporcionada por la Administración respecto a la existencia de un error material de digitación en el cuerpo del informe, se ha considerado procedente declarar **parcialmente con lugar** este extremo particular del recurso presentado. La finalidad de esta declaratoria es que se realice la corrección de dicho error en el informe, lo cual contribuirá a una mayor claridad en la presentación de la información. Es importante destacar que, a pesar de la necesidad de esta corrección, se mantiene la certeza de que el error de digitación en cuestión no incide ni afecta la determinación final del canon. Esta medida busca optimizar la precisión documental sin alterar el fondo de la decisión ya establecida.

#### **18. Sobrevaloración del valor nuevo unitario (hallazgo 27)**

El análisis técnico señala que hay una inconsistencia técnica entre los valores unitarios asignados en los avalúos y en el valor referencial de la ONT para los locales tipo constructivo LC05 ya que dicho tipo contempla edificaciones ciertas características como de estructura de concreto armado, cerramientos mixtos y otros. Sin embargo, señala que las edificaciones objeto de los avalúos presentan otras características muy por debajo de la tipología LC05 y considera que tal situación sobrevalora la fijación de canon.

Por su parte, la Administración explica que el tipo constructivo LC05 no resulta aplicable a las edificaciones del DLCCG, por cuanto dicha tipología está asociada a locales comerciales de acceso directo desde la vía pública, con acabados de alta calidad, pisos porcelanatos o cerámica superior, cielos suspendidos, estructura completa de concreto armado o metálica, y una vida útil estándar de 105 años. Explica que las edificaciones del DLCCG corresponden a naves comerciales prefabricadas tipo bodega, en módulos estándar 9 x 18 metros, con ampliaciones ejecutadas mediante bloque de concreto, columnas y varilla de refuerzo, y con un nivel de acabados y componentes funcionales acordes al uso mixto comercial-logístico; lo cual fue detallado en el informe técnico.

Al respecto, se observa que el alegato presentado por el recurrente carece de la fundamentación necesaria para ser considerado válido. La objeción principal se centra en una supuesta sobrevaloración del inmueble debido a la tipología de construcción empleada. Sin embargo, esta afirmación no está respaldada por argumentos técnicos o comparativas que justifiquen la alegación de sobrevaloración.

La Administración, por su parte, ha sido explícita y detallada en su respuesta, señalando que la descripción del método constructivo utilizado en el avalúo fue exhaustiva y se ajusta a las características reales del bien. Además, ha aclarado que la Tipología LC05, mencionada no fue empleada ni es pertinente en el caso del DLCCG. Esta tipología específica está intrínsecamente ligada a locales comerciales que poseen acceso directo y visible desde la vía pública, una condición que no se cumple en el presente caso, de ahí que su aplicación sería errónea e improcedente. La claridad en la justificación de la Administración desvirtúa la falta de argumentación del alegato.

Con base en el artículo 88 de la LGCP, los recursos de objeción requieren una fundamentación adecuada, la presentación de pruebas idóneas y la invocación de los principios de contratación pública, así como de las normas infringidas. En este caso, los recurrentes no lograron demostrar que exista la sobrevaloración alegada, lo que evidencia una falta de fundamentación. Por consiguiente, este aspecto de los recursos es **rechazado de plano**.

#### **Recurso 800202500001108 - IMPORTADORA PUNTO NUEVE SOCIEDAD ANONIMA**

Se remite a lo resuelto por este Despacho en el apartado "Recurso 800202500001109 -DESALMACENADORA GUAYAQUIL SOCIEDAD ANONIMA" de la presente resolución.

#### **Recurso 800202500001083 - INVERSIONES HAMBURGO PLAZA SOCIEDAD ANONIMA**

Se remite a lo resuelto por este Despacho en el apartado "Recurso 800202500001109 -DESALMACENADORA GUAYAQUIL SOCIEDAD ANONIMA" de la presente resolución.

#### **Recurso 800202500001082 - FARCO SOCIEDAD ANONIMA**

Se remite a lo resuelto por este Despacho en el apartado "Recurso 800202500001109 -DESALMACENADORA GUAYAQUIL SOCIEDAD ANONIMA" de la presente resolución.

#### **Recurso 800202500001080 - PERFUMERIA Y COSMETICOS INTERNACIONALES DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA**

Se remite a lo resuelto por este Despacho en el apartado "Recurso 800202500001109 -DESALMACENADORA GUAYAQUIL SOCIEDAD ANONIMA" de la presente resolución.

#### **Recurso 800202500001065 - Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito**

Se remite a lo resuelto por este Despacho en el apartado "Recurso 8002025000001109 -DESALMACENADORA GUAYAQUIL SOCIEDAD ANONIMA" de la presente resolución.

#### Recurso 8002025000001048 - Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito

Se remite a lo resuelto por este Despacho en el apartado "Recurso 8002025000001109 -DESALMACENADORA GUAYAQUIL SOCIEDAD ANONIMA" de la presente resolución.

#### 5. Aprobaciones

<b>Encargado</b>	NATALIA LOPEZ QUIROS	<b>Estado firma</b>	La firma es válida
<b>Fecha aprobación(Firma)</b>	07/07/2025 11:33	<b>Vigencia certificado</b>	04/03/2022 11:47 - 03/03/2026 11:47
<b>DN Certificado</b>	CN=NATALIA LOPEZ QUIROS (FIRMA), OU=CIUDADANO, O=PERSONA FISICA, C=CR, GIVENNAME=NATALIA, SURNAME=LOPEZ QUIROS, SERIALNUMBER=CPF-01-1016-0337		
<b>CA Emisora</b>	CN=CA SINPE - PERSONA FISICA v2, OU=DIVISION SISTEMAS DE PAGO, O=BANCO CENTRAL DE COSTA RICA, C=CR, SERIALNUMBER=CPJ-4-000-004017		

<b>Encargado</b>	STEPHANIE LEWIS CORDERO	<b>Estado firma</b>	La firma es válida
<b>Fecha aprobación(Firma)</b>	07/07/2025 11:34	<b>Vigencia certificado</b>	16/07/2024 10:22 - 15/07/2028 10:22
<b>DN Certificado</b>	CN=STEPHANIE LEWIS CORDERO (FIRMA), OU=CIUDADANO, O=PERSONA FISICA, C=CR, GIVENNAME=STEPHANIE, SURNAME=LEWIS CORDERO, SERIALNUMBER=CPF-01-1781-0599		
<b>CA Emisora</b>	CN=CA SINPE - PERSONA FISICA v2, OU=DIVISION SISTEMAS DE PAGO, O=BANCO CENTRAL DE COSTA RICA, C=CR, SERIALNUMBER=CPJ-4-000-004017		

<b>Encargado</b>	GERARDO ALBERTO VILLALOBOS GUILLEN	<b>Estado firma</b>	La firma es válida
<b>Fecha aprobación(Firma)</b>	07/07/2025 11:41	<b>Vigencia certificado</b>	20/05/2024 10:53 - 19/05/2028 10:53
<b>DN Certificado</b>	CN=GERARDO ALBERTO VILLALOBOS GUILLEN (FIRMA), OU=CIUDADANO, O=PERSONA FISICA, C=CR, GIVENNAME=GERARDO ALBERTO, SURNAME=VILLALOBOS GUILLEN, SERIALNUMBER=CPF-04-0161-0647		
<b>CA Emisora</b>	CN=CA SINPE - PERSONA FISICA v2, OU=DIVISION SISTEMAS DE PAGO, O=BANCO CENTRAL DE COSTA RICA, C=CR, SERIALNUMBER=CPJ-4-000-004017		

<b>Encargado</b>	OSCAR JESUS ABURTO MOYA	<b>Estado firma</b>	La firma es válida
<b>Fecha aprobación(Firma)</b>	07/07/2025 11:42	<b>Vigencia certificado</b>	22/02/2023 14:16 - 21/02/2027 14:16
<b>DN Certificado</b>	CN=OSCAR JESUS ABURTO MOYA (FIRMA), OU=CIUDADANO, O=PERSONA FISICA, C=CR, GIVENNAME=OSCAR JESUS, SURNAME=ABURTO MOYA, SERIALNUMBER=CPF-01-1514-0711		
<b>CA Emisora</b>	CN=CA SINPE - PERSONA FISICA v2, OU=DIVISION SISTEMAS DE PAGO, O=BANCO CENTRAL DE COSTA RICA, C=CR, SERIALNUMBER=CPJ-4-000-004017		

#### 6. Notificación resolución

<b>Fecha/hora máxima adición aclaración</b>	10/07/2025 23:59	<b>Fecha notificación</b>	07/07/2025 11:44
<b>Número resolución</b>	R-DCP-SICOP-01234-2025		