

## Emitir resolución de recursos

### 1. Generar resolución de recursos

Digitador	ANDREA MUÑOZ CERDAS		
Fecha/hora gestión	04/02/2026 14:48	Fecha/hora resolución	05/02/2026 14:11
* Procesos asociados	Recursos	Número documento	807202600000230
* Tipo de resolución	Resolución de Fondo		
Número de procedimiento	2025LY-000003-0005000001	Nombre Institución	COLEGIO UNIVERSITARIO DE LIMÓN
Descripción del procedimiento	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA COLOCACIÓN DE AULAS ACADÉMICAS Y OFICINAS DE LA DIRECCIÓN DE EDUCACIÓN COMUNITARIA		

### 2. Listado de recursos

Número	Fecha presentación	Recurrente	Empresa/Interesado	Resultado	Causa resultado	Resultado del acto final
8122025000001378 <input checked="" type="checkbox"/> Línea 1	24/11/2025 20:34	JESUS MONTEAGUDO PEREZ	JEMONTE SOCIEDAD ANONIMA	Sin lugar	Por falta de legitima	Se confirma Act

Emitir el por tanto de la resolución	<input type="checkbox"/>
--------------------------------------	--------------------------

### 3. \*Resultando

I.- Que el día veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco, la empresa apelante **JEMONTE SOCIEDAD ANÓNIMA**, interpone ante el Sistema Integrado de Compras Públicas, en adelante SICOP, recurso de apelación en contra del acto final de adjudicación de la Licitación Mayor No. 2025LY-000003-0005000001, promovida por el **COLEGIO UNIVERSITARIO DE LIMÓN**, para el arrendamiento de inmueble para colocación de aulas académicas y oficinas de la Dirección de Educación Comunitaria.

II.- Que mediante auto No. 8052025000002332 de las catorce horas once minutos del veinticinco de noviembre de dos mil veinticinco, esta División solicitó información adicional al Colegio Universitario de Limón. Dicho requerimiento fue atendido mediante el formulario electrónico previsto en el SICOP.

III.- Que mediante auto No. 8052025000002355 de las ocho horas catorce minutos del día tres de diciembre de dos mil veinticinco, esta División otorgó audiencia inicial al **COLEGIO UNIVERSITARIO DE LIMÓN** y a la persona física **MARIO ALBERTO MITCHELL RILEY**, en virtud del recurso de apelación interpuesto por la empresa **JEMONTE SOCIEDAD ANÓNIMA**, a efecto que realizaran las manifestaciones por escrito con respecto a los alegatos formulados por la empresa apelante y ofrecieran las pruebas que consideren oportunas. Dicha audiencia fue atendida por ambas partes, mediante respuestas incorporadas en los formularios electrónicos del SICOP.

IV.- Que mediante auto No. 8052025000002448 de las catorce horas treinta minutos del diecisiete de diciembre de dos mil veinticinco, esta División otorgó audiencia especial al Colegio Universitario de Limón y a la empresa apelante; ello a efecto que la primera se refiriera a la respuesta a la audiencia inicial del adjudicatario y la segunda a los argumentos señalados contra su propuesta en las respuestas a las audiencias iniciales, así como para que ofrecieran las pruebas que consideraran oportunas. Dichas audiencias fueron atendidas por el Colegio y por la empresa apelante, mediante respuestas incorporadas en los formularios electrónicos del SICOP.

V.- Que según lo establecido en el artículo 264 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública, en adelante el RLGCP, se consideró que no era necesario otorgar audiencia final a las partes, en vista de que durante el trámite del recurso de apelación se tenían todos los elementos necesarios para su resolución.

VI.- Que 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 8122025000001378 - JEMONTE SOCIEDAD ANONIMA

**I. HECHOS PROBADOS:** Los hechos que se han tenido por demostrados para efectos de la resolución, se han incorporado a la parte considerativa de la resolución con su respectiva referencia de prueba, para su ubicación en el expediente digital tramitado a través del SICOP, a cuya documentación se tiene acceso ingresando a la dirección electrónica <http://www.sicop.go.cr/index.jsp>, pestaña expediente electrónico, digitando el número de procedimiento, e ingresando a la descripción del procedimiento de referencia.

**II. SOBRE LA LEGITIMACIÓN PARA IMPUGNAR EL ACTO FINAL POR PARTE DE LA EMPRESA JEMONTE SOCIEDAD ANÓNIMA a) Sobre la indebida fundamentación realizada por la empresa apelante para desacreditar el incumplimiento señalado contra su propuesta, en cuanto a la modificación del objeto contractual y el precio ofertado por el área arrendada:** en primer lugar, a efectos de atender el recurso de apelación interpuesto, resulta importante señalar lo establecido en el artículo 266 inciso b) del RLGCP, que dispone que será rechazado de plano por improcedencia manifiesta el recurso de apelación en el cual se advierta en cualquier momento del procedimiento que la parte apelante no acredite su mejor derecho sobre el acto de readjudicación o bien que su oferta no resulte elegible.

En este sentido, resulta fundamental entrar a conocer la legitimación de la apelante, a efecto de determinar la posibilidad que le asiste para resultar eventualmente readjudicatario del concurso, según los parámetros establecidos en el pliego de condiciones. En el caso en estudio, la empresa apelante debe demostrar su potencialidad de un mejor derecho a un acto de readjudicación, primeramente mediante la acreditación que su propuesta resulta ser elegible; ello por cuanto en sede administrativa ha sido descartada del concurso por considerar que presentó una modificación del objeto originalmente ofertado. Posteriormente, la empresa apelante debe acreditar la inelegibilidad del adjudicatario, ello por cuanto aporta supuestos incumplimientos en su contra.

Así las cosas, se procederá a analizar los señalamientos presentados en contra de su elegibilidad, según el siguiente detalle:

La **empresa apelante** señala que no realizó una modificación de su propuesta de distribución originalmente ofertada; asimismo que el subsane que realizó del plano de distribución arquitectónica no refiere a cambios estructurales; ello debido a que su edificio posee las huellas de columnas dentro de las aulas, razón por la cual no resulta una ventaja indebida, sino solamente una mejora arquitectónica como pintar cualquier pared. En la audiencia especial menciona que su edificio cumple con cualquiera de las propuestas arquitectónicas que entregó a la Administración y que su oferta aceptó realizar las modificaciones necesarias para el funcionamiento adecuado del inmueble; esto sin variar ninguno de los elementos esenciales de su oferta, tales como precio y plazo de entrega.

El **Colegio** manifiesta en sede administrativa que la oferta de la apelante modificó su propuesta de distribución arquitectónica; menciona que dicho ajuste de distribución de los espacios administrativos y operativos involucra la ampliación del área física ofertada -es decir, implica una mayor cantidad de metros cuadrados de construcción-; siendo que en la audiencia inicial resalta que la presentación de dos planos -uno con la oferta y otro en la segunda visita al sitio- le genera una ventaja indebida a la apelante, dado que conlleva un ajuste de distribución de los espacios que aumenta el área física ofrecida. Indica que la apelante incorpora actividades de construcción civil no señaladas en la oferta.

El **adjudicatario** manifestó que la empresa apelante no contaba con legitimación para impugnar el acto final de adjudicación. Asimismo que no cumplió con los requisitos cartelerios. Menciona que cotizó un edificio sin terminar, lo cual es un alto riesgo para la Administración, dado que no garantiza lo propuesto en el plano de distribución originalmente ofertado.

**Criterio de la División:** para la resolución del presente caso es necesario precisar que el Colegio promovió la Licitación Mayor No. 2025LY-000003-0005000001, con el objeto de contratar un inmueble que reúna las características y requisitos de espacios físicos apropiados y acondicionados con la normativa vigente en materia de salud y seguridad ocupacional, para la reubicación de las aulas académicas y las oficinas administrativas de la Dirección de Educación Comunitaria y Asistencia Técnica.

El día de la apertura de ofertas realizada el día 07 de octubre de 2025, se presentaron las siguientes 2 propuestas: **a)** la oferta No. 1 de la persona física Mario Alberto Mitchell Riley, y **b)** la oferta No. 2 de la empresa JEMONTE S. A.

De relevancia para la resolución del presente caso, es necesario precisar que la Administración, mediante el oficio No. 0011-2025 denominado "Informe de Análisis Administrativo / Estudio y Análisis de Condiciones Técnicas, Legal y Económica", señaló con respecto a la empresa apelante las siguientes conclusiones: "**B. DE LA MODIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA / Durante la visita al sitio, se observó una modificación de la "Propuesta Arquitectónica de Distribución" presentada en la plica por parte del Oferente; la modificación no conlleva únicamente al ajuste de distribución de los espacios administrativos y operativos, sino que involucra la ampliación constructiva del área física ofertada, es decir, una cantidad mayor de metros cuadrados en construcción. (ver archivos: Documentos del Inmueble\Documentos del Inmueble\croquis de distribución.pdf y Solicitud de subsanación 0212025000700015: Resolución Subsane.zip\ Proyecto LIMON MB 20 Oct Final.pdf). / (...) / Descrito lo anterior, y de conformidad con los principios de igualdad y transparencia que rigen en materia de contratación pública; y al tenor de encontrarse en una ETAPA DE ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE OFERTAS; la posibilidad de aceptación de la segunda propuesta arquitectónica presentada por el Oferente, coloca la oferta en una posición de VENTAJA INDEBIDA, como nos describe el inciso h) del artículo 135 del RLGCP. Por cuanto, LA PLICA DEL OFERENTE JEMONTE DEBE ANALIZAR CONFORME A LA PROPUESTA EXISTENTE AL MOMENTO DE LA APERTURA DE LAS OFERTAS. / (...). / 1. OFERENTE 1: JEMONTE SOCIEDAD ANONIMA (3101648226). (...) Es por cuanto, que la propuesta arquitectónica modificada y presentada posterior a la "Apertura de Ofertas" no debe ser analizada y evaluada para el procedimiento en marras; conforme a los principios de igualdad y transparencia que rigen en materia de contratación pública. La posibilidad de aceptación de la segunda propuesta arquitectónica presentada por el Oferente, coloca la oferta en una posición de VENTAJA INDEBIDA, como nos describe el inciso h) del artículo 135 del RLGCP. Es por cuanto, LA PLICA DEL OFERENTE JEMONTE HA SIDO ANALIZADA POR EL COMITÉ DE LICITACIÓN INSTITUCIONAL, CONFORME A LA PROPUESTA EXISTENTE AL MOMENTO DE LA APERTURA DE LAS OFERTAS. Indicado esto, se procede a dictaminar que la plica presentada por JEMONTE SOCIEDAD ANONIMA (3101648226) NO CUMPLE con las condiciones técnicas para una posible adjudicación. / (...). (La mayúscula corresponde al original). (Apartado [4. Información de Adjudicación], en la cejilla "Acto Final", ingresar en [Información general], en la cejilla "Resultado de los estudios técnicos" en "Consulta del resultado de la verificación (Partida: Todos, Fecha de solicitud: 26/10/2025 16:08)", en "Tramitada").**

En razón de lo anterior, la oferta de la empresa apelante fue descartada en sede administrativa, por realizar una modificación de la propuesta de distribución del edificio ofertado; aspecto que según el criterio de la Administración, implica una variación del objeto contractual, ello por tratarse de cambios en los elementos constructivos, lo que deviene en un aumento del área de construcción ofertada y por ende una variación del precio originalmente propuesto.

Así las cosas, es necesario realizar la verificación de las manifestaciones realizadas tanto por la Administración, así como el ejercicio de defensa realizado por parte de la empresa apelante; lo anterior, a efecto de valorar los elementos objetivos acreditados por la recurrente, para pretender demostrar su elegibilidad; ello en atención con la supuesta modificación del objeto ofertado, según la verificación de los planos de distribución

acreditados en sede administrativa y luego de la visita al sitio por parte de los personeros técnicos -civil y seguridad humana- del Colegio Universitario de Limón.

Conceptualizado lo anterior, para iniciar con la resolución del presente extremo, es necesario determinar lo que solicitan las bases del concurso sobre la forma de acreditar el inmueble propuesto para el presente concurso por parte de los oferentes.

Así las cosas, en el pliego de condiciones, específicamente en el documento denominado "Anexo Pliego de condiciones", se debe partir de la conceptualización del objeto contractual previsto por la Administración. En ese sentido, en el apartado No. 5. Del Plazo de Entrega del Inmueble, en la parte que interesa señala: "Para diciembre 2025, vence la ejecución del contrato de arrendamiento actual; el "Arrendante", deberá realizar la entrega del inmueble el 01 de Diciembre del 2025. La recepción se realizará por personal de la Dirección Administrativa-Financiera y la Proveeduría Institucional. El Oferente debe indicar en su oferta; la modalidad de entrega del edificio: / • Un inmueble ya construido y adecuado según lo que se requiere / • Un inmueble ya construido pero que acepten realizar las modificaciones que se solicitan • / Construcción de inmueble desde cero. / Así mismo (sic), deberá adjuntar el plan de trabajo o cronograma de actividades para el proceso de adecuación, remodelación o construcción del edificio propuesto, es información relevante para la Administración, de forma tal que la institución pueda tener conocimiento y seguimiento de los plazos para la realización de las actividades previas. El Oferente, debe consignar los tiempos, de tal manera, que no se afecten la fecha de entrega del inmueble 01 de diciembre del 2025". (Apartado [2. Información de Pliego de condiciones], ingresar por No. de Procedimiento, en el módulo [F. Documento del Pliego de condiciones] en el archivo denominado "7 25LY003-CAR Arrendamiento Inmueble DECAT.pdf (1.13 MB)").

De la cláusula transcrita, se determina que el Colegio contempló la posibilidad de ofertar bajo tres modalidades de edificios para arrendar; una de ellas inclusive que permitía la propuesta de un bien sin construir; aspecto autorizado por la normativa vigente, específicamente en el artículo 67 de la Ley General de Contratación Pública, en adelante la LGCP. Asimismo la Administración determinó un plazo de entrega único para todas las posibles modalidades al 01 de diciembre de 2025; plazo de tiempo que incluso podría resultar insuficiente en una modalidad de inmueble desde cero -aspecto que debe verificar el Colegio para futuros concursos- pero que se consolidó como regla en el pliego de condiciones; ello por cuanto en el caso de la apelante y el adjudicatario -únicos participantes en el proceso de compra pública-, no interpusieron un recurso de objeción contra las bases del concurso en el momento procesal oportuno.

Ahora bien, vinculado con el tipo de opciones de inmueble previsto por la Administración en el pliego cartelario -muy diferentes entre sí- es necesario determinar la forma de presentar la propuesta técnica y económica por parte de cada oferente. En ese sentido, se dispuso en el pliego de condiciones primeramente en el apartado H. Área y Distribución de espacios del inmueble, en lo que interesa: "La oferta deberá incluir un plano de la distribución del local, que incluya las dimensiones de los espacios en que se pueda comprobar que se cumple con las siguientes área": (....)". (Apartado [2. Información de Pliego de condiciones], ingresar por No. de Procedimiento, en el módulo [F. Documento del Pliego de condiciones] en el archivo denominado "7 25LY003-CAR Arrendamiento Inmueble DECAT.pdf (1.13 MB)").

Seguidamente, en el apartado A. Requerimientos técnicos, inciso 9. se dispuso lo siguiente: "9. El oferente deberá acreditar mediante declaración jurada que el inmueble, cumple con los requerimientos estructurales señaladas (sic) para la operación del CUNLIMON. De manera general, todos los acabados deben encontrarse en buen estado, o presentar el compromiso por parte del propietario del inmueble, a entregar el bien, con todos los requerimientos estructurales solicitados por el CUNLIMÓN para alcanzar sus objetivos. Deberá indicar, el tiempo estimado para el proceso de acondicionamiento o remodelación del bien. Los alcances estructurales del inmueble y las proyecciones de construcción, remodelación o acondicionamiento de este, será evaluado por la Administración; de forma, que se garantice la entrega del inmueble en el plazo señalado por la Administración. / a. El oferente deberá especificar en su oferta las características físicas del inmueble. La oferta deberá incluir un plano de la distribución del local, que incluya las dimensiones de los espacios en que se pueda comprobar que se cumple con las áreas especificadas en el apartado: Área y espacios con que debe contar el local. b. El oferente deberá presentar una propuesta arquitectónica con la distribución sugerida que se ajuste a los requerimientos de este pliego de condiciones, en dicha propuesta se deben visualizar las medidas de los espacios solicitados, sin excepción". (Apartado [2. Información de Pliego de condiciones], ingresar por No. de Procedimiento, en el módulo [F. Documento del Pliego de condiciones] en el archivo denominado "7 25LY003-CAR Arrendamiento Inmueble DECAT.pdf (1.13 MB)").

En ese orden de ideas, resultan coherentes los atestados requeridos por la Administración para respaldar la propuesta técnica de un oferente; nótese que debería presentar un plano de distribución para efectos de validación que se cumple con el área mínima requerida por el Colegio para satisfacer su necesidad -dispuesta en 500 metros cuadrados, según lo mencionado en el apartado H. Área y Distribución de Espacios del Inmueble, inciso No. 1-, misma que se individualiza en los espacios requeridos en las bases del concurso tales como las aulas, laboratorios, baterías de sanitarios, entre otros; incluyendo la definición de las medidas asignadas a cada tipo espacio.

Asimismo, en concordancia con la modalidad de edificio que podría ofertarse, el Colegio determinó la presentación de una declaración jurada por parte del oferente, en la cual haga constar que el edificio se encuentra en buen estado o bien que se compromete a entregarlo cumpliendo con las bases del concurso; aspecto que resulta lógico considerando que la parte que se obliga a ajustar plenamente su inmueble a las necesidades del Colegio es el **futuro contratista**; ello una vez que cuente con el contrato suscrito con la Administración.

En ese particular, considerando los elementos objetivos impuestos en el pliego de condiciones para ofertar la modalidad de inmueble elegida por cada oferente, es necesario mencionar que no se aprecia en las bases del concurso un apartado específico que determine la forma en la que se realizaría la verificación de cada inmueble ofertado -ejemplo visita al sitio-, el alcance de tal verificación, personeros involucrados por parte del Colegio y la manera en que serían puestos en conocimiento de las partes los hallazgos u observaciones a cada propuesta; aspecto que resultaba relevante en caso de utilizar ese mecanismo para la evaluación de las ofertas.

En ese sentido, es necesario precisar que las partes -Administración y potenciales oferentes- son los responsables de velar porque las reglas del concurso, resulten "claras, suficientes, concretas, objetivas y amplias"; ello conforme lo señalado en el artículo 88 del RLGP, para lo cual los potenciales oferentes pueden hacer uso del período de aclaraciones o del recurso de objeción en contra de lo requerido en el pliego de condiciones.

Finalmente, el precio ofertado se vincula con la cantidad de metros cuadrados propuesta por cada oferente; cantidad de metraje que debe razonarse en función de las áreas solicitadas por el Colegio y el plano de distribución que dispuso el área propuesta de cada oferente. En este sentido el pliego mencionó lo siguiente: apartado No. 8. DEL PRECIO: "a. Si la obligación de pagar el precio se conviene en moneda extranjera, el arrendatario tendrá opción para cancelar la renta en colones, al tipo de cambio para la venta de la moneda pactada vigente en el Banco Central de Costa Rica a la fecha del pago. / b. El Oferente debe cotizar el precio mensual por concepto de arriendo del inmueble propuesto. Para efectos de transparencia, y registro en la plataforma del Sistema Integrado de Compras Pública, se consignará el precio total del alquiler por los cuatro años contractuales. Para ello, en el campo de "cantidad", se deberá consignar la totalidad de 48 (meses), y en el precio unitario el valor mensual por concepto de arriendo. En la casilla, el Impuesto al Valor Agregado (IVA), corresponderá a un 2%. / En el documento, de oferta anexada, se deberá incorporar la siguiente información:

<b>Cantidad M2 del inmueble propuesto</b>	<b>Descripción del inmueble propuesto</b>	<b>Precio M2</b>	<b>Costo mensual sin IVA</b>	<b>IVA 2%</b>	<b>Renta mensual'.</b>
---	---	------------------	------------------------------	---------------	------------------------

(Apartado [2. Información de Pliego de condiciones], ingresar por No. de Procedimiento, en el módulo [F. Documento del Pliego de condiciones] en el archivo denominado "7 25LY003-CAR Arrendamiento Inmueble DECAT.pdf (1.13 MB)").

Lo anterior implica que el total de área ofertada -en metros cuadrados- por el costo unitario por metro cuadrado, corresponde al costo mensual ofertado. Ahora bien, para cumplir con todo lo antes mencionado, la empresa apelante acreditó con su propuesta técnica un documento denominado "croquis de distribución" del inmueble ofertado, describiendo que el bien corresponde a: "Un inmueble ya construido pero se realizan las modificaciones que se solicitan (...) / Se da en Oferta Terreno destinado para parqueo Matrícula 7-153246-000 con una medida de 475m2 adicional de la Primera planta de la propiedad matrícula 7-153245-000 con una medida de 783m2, excluyendo de esta oferta la segunda planta del edificio ubicado en la matrícula 7-153245-000 para una total oferta de 1254m2". (Apartado [3. Apertura de ofertas], en la posición No. 2 Jemonte S. A., en el archivo denominado "Condiciones de la oferta CUN LIMON 2025LY-000003-0005000001-definitivo.pdf").

Lo anterior, reflejado en el costo de arrendamiento propuesto por la la empresa apelante -según la cantidad de metraje ofrecido-, se cotizó de la siguiente forma:

<b>Cantidad M2 del inmueble propuesto</b>	<b>Descripción del inmueble propuesto</b>	<b>Precio M2</b>	<b>Costo mensual sin IVA</b>	<b>IVA 2%</b>	<b>Renta mensual.</b>
1254 m2	Servicio de alquiler de edificio	¢3127,24	¢3.921.568,63	¢78.431,37	¢4.000.000,00"

(Apartado [3. Apertura de ofertas], en la posición No. 2 Jemonte S. A., en el archivo denominado "Condiciones de la oferta CUN LIMON 2025LY-000003-0005000001-definitivo.pdf").

Así las cosas, al atender la Administración la audiencia inicial se refirió a la verificación realizada por el Colegio Universitario de Limón -visita al sitio para comprobar las condiciones técnicas del inmueble ofertado-, destacando en lo que interesa que: "Sin embargo, se realiza la visita en sitio para corroborar lo presentado, este plano tampoco pudo ser revisado en sitio durante la visita técnica del 20 de octubre, dado el estado encontrado de la edificación y que se indicó por parte de los representantes **EN SITIO DEL RECURRENTE QUE EL MISMO YA NO ERA VÁLIDO**. Se presentó otra propuesta de distribución con cambios de importancia para cumplir lo requerido para el tipo de edificación según el pliego de condiciones". (La negrita y la mayúscula corresponden al original). (Apartado [4. Información de Adjudicación], en la cejilla "Recursos de apelación tramitados por la CGR", ingresar en No. 812202500001378, en módulo "4. Listado de autos", en el auto No. 8052025000002355).

Nótese que según lo mencionado por la Administración, se entiende que la solicitud que le hizo dicho Colegio respecto a aportar la actualización de un nuevo plano de distribución del inmueble ofertado, parte del supuesto de que durante la verificación realizada, es la misma apelante quien manifestó que las condiciones del inmueble no se encontraban según lo originalmente ofertado; aspecto que necesariamente modifica la propuesta de distribución originalmente presentada en la apertura de las ofertas.

En razón de lo anterior, puede vincularse tal manifestación con la gestión de información realizada por el Colegio Universitario de Limón en el SICOP mediante el No. 1042354; misma en la cual le requirió a la empresa apelante lo siguiente: "(...) / b. Se solicita remitir la actualización de la propuesta al plano de distribución (según la visita de sitio). / (...)". (Apartado de [2. Información de Pliego de condiciones], en Resultado de la solicitud de información, página 1, en 1042354 en la cejilla "Contenido de la solicitud").

De dicha gestión de aclaración, la ahora apelante al atender la misma señaló en lo que interesa lo siguiente: "b - Se adjunta actualización de la propuesta al plano de distribución (según la visita de sitio)". (Apartado [2. Información de pliego de condiciones], en Resultado de la solicitud de información, página 1, en 1042354, ingresar en Estado de la verificación, en consulta "Comentarios de la respuesta"). Asimismo, adjuntó a la respuesta de dicha gestión un nuevo plano de distribución denominando al archivo "Proyecto LIMÓN MB 20 Oct Final". (Apartado [2. Información de pliego de condiciones], en Resultado de la solicitud de información, página 1, en 1042354, ingresar en Estado de la verificación, en consulta "Resolución (sic) Subsane.zip [621838 MB]").

Lo anterior coincide con lo señalado en sede administrativa por parte del Colegio -manifestación que la empresa apelante no contradice-, dado que en su **audiencia especial** menciona que ha presentado otra propuesta de plano de distribución, pero que los ajustes son meramente arquitectónicos y que tal modificación no genera variación en elementos esenciales tales como el precio y plazo de entrega; esto al mencionar en lo que interesa que: "Si bien es cierto mi representada a solicitud expresa de la administración contratante presentó a manera de subsane una planta de distribución arquitectónica con variaciones con respecto a la presentada originalmente con la oferta, esto no implica en sí una modificación de los alcances, ni mucho menos a las condiciones invariables tales como el precio o el plazo de entrega, ni mucho menos desmerita (sic) la elegibilidad de nuestra plica, por el contrario, las modificaciones menores (sin afectación estructural relevante) que requiere nuestra (sic) inmueble más bien le permiten a esa administración la versatilidad de adaptar fácilmente y sin costo alguno adicional para esa la contratante la edificación a sus verdaderas necesidades de operación, no obstante lo anterior y teniéndolo claro lo acontecido, aun así procedieron a utilizarlo como motivo de exclusión, perdiendo de vista los principios de eficiencia y eficacia así como de conservación de ofertas más convenientes al interés público e institucional". (Apartado [4. Información de Adjudicación], en la cejilla "Recursos de apelación tramitados por la CGR", ingresar en No. 812202500001378, en módulo "4. Listado de autos", en el auto No. 8052025000002448).

Así las cosas, se deben precisar varios aspectos importantes para la resolución del caso que seguidamente se puntualizan: **a)** en el informe técnico del Colegio se ha identificado como la causal de exclusión de la apelante, el cambio del plano de distribución originalmente ofertado, aspecto que hace inerte el objeto -inmueble- propuesto a la Administración; incumplimiento que le compete a la apelante desvirtuar en la fase recursiva; **b)** la Administración señala que la modificación del plano de distribución generó una variación en la cantidad de metros cuadrados ofertados; por ello la apelante debe demostrar en qué consisten las modificaciones efectuadas, lo cual ameritaba contrastar ambos planos de distribución, explicar a qué obedecen los cambios y por qué éstos resultan menores, y principalmente las razones que justifican el aumento de los metros cuadrados de área arrendada; así como que tales actuaciones no implican cambiar el objeto originalmente ofertado; **c)** asimismo, le correspondía a la recurrente demostrar cómo a pesar de un aumento de área arrendada -metros cuadrados-, no existe un cambio en el elemento del precio ofertado, ni en el plazo originalmente aceptado.

De lo antes mencionado, es necesario partir del hecho de que la apelante conoce la razón de exclusión realizada por la Administración; aspecto que la obligaba por el deber de fundamentación previsto en el artículo 262 del RLGCP, a presentar la prueba pertinente a efecto de desvirtuar que no existe una modificación del objeto de la contratación, ni ndo del área originalmente ofertada.

Tal premisa se fundamenta en el hecho de que la Administración ha dispuesto como parte de las condiciones específicas para ofertar, la presentación de un plano de distribución del inmueble, a efecto de determinar que el edificio que se proponga pueda cumplir con los espacios

requeridos y las áreas mínimas dispuestas para cada uno de ellos; elemento objetivo dispuesto en las bases del concurso para presentar la propuesta técnica del inmueble.

Lo anterior es un requisito vinculante para todos los oferentes, por cuanto así se consolidó el pliego de condiciones -siendo que la empresa apelante no lo impugnó o realizó un trámite de aclaración al mismo-, razón por la cual se encontraba obligada a cotizar bajo las condiciones cartelerías y acatar el hecho de que el plano de distribución del inmueble es el elemento objetivo con que cada propuesta sería valorada para efecto de determinar que el inmueble ofertado cumple con la necesidad institucional.

Bajo el presente escenario, la apelante se aparta del pliego de condiciones ante la presentación de otra propuesta de plano de distribución; modificación que para el Colegio resulta suficiente para la exclusión de la recurrente; más aún cuando la misma implicó un aumento en la cantidad de metros cuadrados ofertados.

Así las cosas, en atención al ejercicio de defensa que ha debido acreditar la apelante, en su recurso de apelación, le correspondía demostrar cómo técnicamente su propuesta no modifica el objeto originalmente ofertado -distribución del inmueble bajo los requerimientos previstos por la Administración en el pliego cartelario-; siendo que según las bases del concurso, el plano de distribución era necesario para evaluar que el inmueble se ajustaba a las necesidades del Colegio, verificar el área ofertada y por ende el precio ofertado; ello por cuanto el costo mensual de arrendamiento está vinculado directamente con los metros cuadrados ofertados.

En ese mismo sentido, la apelante omite incorporar elementos objetivos para demostrar que la nueva propuesta de plano de distribución no implicaba una modificación que le otorgara una ventaja indebida; ello acreditando cómo dichos cambios no transgreden el principio de igualdad con respecto a la propuesta del adjudicatario; esto principalmente porque un cambio en el objeto y la cantidad de metros cuadrados ofertados puede repercutir en una variación del precio; condición que la apelante niega e indica que tal elemento se mantuvo incólume, pero sin explicar el motivo en virtud del cual considera que a pesar de aumentarse la cantidad de metros cotizados, no varía el precio, lo cual implicaba que debía identificar de manera clara y detallada cuáles eran los cambios introducidos entre un plano y el otro, por qué dichos cambios no implican una alteración significativa del objeto, ejercicio que no realiza y denota entonces falta de fundamentación en su argumento, pues no demuestra que no se esté ante una ventaja indebida; razón por la cual puede beneficiarse en la aplicación del sistema de evaluación, al no considerar el nuevo metraje.

En ese sentido, según lo señalado en el pliego de condiciones, al estar vinculado el precio ofertado a la cantidad de metraje propuesto en arrendamiento, cuando una propuesta modifique el número de metros cuadrados ofrecidos para aumentarlos, su costo mensual será mayor; esto por cuanto el precio de arrendamiento se calcula en función de un costo unitario por metro cuadrado por la cantidad de metros cuadrados arrendados.

Así las cosas, en el caso de la empresa apelante -según señaló la Administración-, al haber realizado un aumento en el área de metros cuadrados de arrendamiento, su precio final debería ser mayor y por ende menor su puntaje en el factor de evaluación; razón por la cual, le correspondía a la apelante demostrar cómo a pesar del aumento en el metraje consignado por la Administración, su precio no variaría, obteniendo bajo esa premisa un mayor puntaje en el sistema de evaluación. (Apartado de [2. Información de Pliego de condiciones], en Resultado de la solicitud de información, página 1, en 1042354 en la cejilla "Contenido de la solicitud").

Ahora bien, observa este órgano contralor que el argumento de defensa de la empresa apelante tanto en su recurso de apelación como en su audiencia especial es que el cambio del plano de distribución implica ajustes arquitectónicos que se originan en la *"debidamente adecuación del inmueble para las necesidades reales de la institución"*. (Apartado [4. Información de Adjudicación], en la cejilla "Recursos de apelación tramitados por la CGR", ingresar en No. 8122025000001378, en módulo "4. Listado de autos", en el auto No. 8052025000002448).

Nótese que tal argumento no sólo debe ser mencionado, sino que implica un ejercicio demostrativo por parte de la recurrente, en el sentido de las razones técnicas de cómo el objeto ofertado no ha sido modificado o incluso cómo a pesar de haber variaciones en ambas distribuciones arquitectónicas -hecho no controvertido-, las mismas no le generan una ventaja indebida con respecto al adjudicatario ni implican un aumento en el metraje originalmente ofertado.

Asimismo, la apelante omite acreditar a esta Contraloría General, las razones por las cuales se procedió -incluso a solicitud del Colegio- a presentar una nueva propuesta del plano de distribución; señalando puntualmente las variaciones entre cada propuesta y principalmente, justificar el cambio en el metraje total ofertado.

En ese sentido, se evidencia que la apelante no acredita el origen del cambio del plano de distribución y el alcance de los cambios realizados; siendo que si bien se observa que con su recurso de apelación, aporta como prueba un criterio técnico con que pretende desvirtuar el informe técnico del Colegio -Prueba del recurso: criterio técnico y profesional de parte del Ingeniero Bryan Villalobos Román-, manifiesta que tal criterio profesional puede demostrar que el edificio ofertado requiere únicamente cambios de distribución arquitectónica y no modificaciones estructurales, lo cual resulta insuficiente según se procede a explicar. (Apartado [4. Información de Adjudicación], en la cejilla "Recursos de apelación tramitados por la CGR", ingresar en No. 8122025000001378, en módulo "4. Listado de autos", en el auto No. 8052025000002355).

Conforme lo anterior, dicho criterio profesional en las partes relevantes señala lo siguiente: *"Como profesional se les mencionó durante la inspección o visita con fecha del 20 de octubre que las demás obras constructivas son posibles realizarlas en tiempo y forma por tanto se realizó el subsane a solicitud de la inspección por parte de CUNLIMON, esto debido a que era solo un tema de distribución arquitectónica por parte de Jemonte no siendo cambios estructurales debido a que teníamos huellas de columnas dentro de las aulas por tanto no era una ventaja era solo una mejora arquitectónica como pintar cualquier pared de otro color lo cual es arquitectónico, estos son cambios arquitectónicos que se consideran únicamente mejoras, por tanto solo era un cambio de ubicación de algunas paredes livianas, siendo paredes no estructurales, los cuales ya están realizadas al 9 de noviembre de 2025. / (...). / Durante la visita y al revisar el tema arquitectónico de columnas visibles dentro de aulas se hizo el cambio de ubicación de algunas paredes arquitectónicas siendo las mismas livianas, esto solo para que algunas aulas no tuviesen columnas al interior solo es un cambio arquitectónico no es estructural. Los cuales el ingeniero Federico Arce y la ingeniera Evelyn Rodríguez en cuanto a temas de pasillos, así mismo como eléctricos nos hicieron observaciones del cual la misma visita era parte de revisión. De igual manera los compañeros de Cunlimon Michelle Richards Lemons y don Daniel Agamez Acuña reforzaron algunos puntos de recomendaciones que observaron importantes. (...)"*. (Apartado [4. Información de Adjudicación], en la cejilla "Recursos de apelación tramitados por la CGR", ingresar en No. 8122025000001378, en módulo "4. Listado de autos", en el auto No. 8052025000002355).

De conformidad con lo antes citado, puede observarse que el criterio técnico del Ingeniero Byron Villalobos Román menciona como elementos objetivos dispuestos para desvirtuar el incumplimiento señalado por la Administración que los ajustes corresponden a modificaciones propias de una distribución arquitectónica. En ese sentido, nótese que se echa de menos en el criterio técnico el ejercicio técnico demostrativo para

acreditar a este órgano contralor en qué consisten tales ajustes y cómo al momento de ser ejecutados, efectivamente se mantiene incólume el metraje ofertado. Asimismo, dicha opinión técnica también omite en respaldar con elementos técnicos, la forma en que tales labores **no son de índole estructural**; ello tal y como lo ha mencionado en su dictamen profesional.

Lo anterior resulta imprescindible en dicha prueba técnica; siendo que el contenido de tal criterio se convierte en una serie de manifestaciones que requieren de un análisis de orden técnico y con elementos de carácter demostrativo -tales como fotografías, videos, comparativos de los planos de distribución realizados, entre otros-; esto en el sentido de incluir aquellos elementos objetivos para tener por acreditado por ejemplo que el área ofertada se mantiene sin modificaciones en cuanto a la cantidad de metraje originalmente propuesto -podría ser mediante un comparativo de ambos planos de distribución arquitectónica con el detalle de área para cada uno de ellos-; o bien, un ejercicio demostrativo de los cambios requeridos por cada área requerida -según el pliego de condiciones- para acreditar que tales ajustes no implican modificaciones de orden **estructural**; todo ello según lo dispone el artículo 262 del RLGCP. De tal manera, que en la referida prueba técnica aportada por la apelante resulta insuficiente, por cuanto se reduce a señalar una serie de conclusiones a las que arriba el profesional pero sin detallar cuáles son en concreto los cambios entre una propuesta y otra, ni con base en cuáles normas o principios técnicos se puede sostener de manera objetiva que en efecto las alteraciones se pueden calificar como de "distribución arquitectónica" y no como "estructurales", sin que tampoco se detalle cuáles son en concreto las paredes que se cambiarían ni la forma en que se puede acreditar que se trata de paredes livianas. No basta afirmar simplemente que los cambios introducidos resultan equivalentes a "pintar una pared" sino que ello debía demostrarse con base en elementos de la ciencia y la técnica.

En ese sentido, es necesario precisar que tal criterio técnico para poder considerarse una prueba pertinente para desvirtuar el incumplimiento asignado por parte de la Administración, así como acreditar el cumplimiento de la oferta del apelante a las bases del concurso, tendría que haber acreditado que no hubo una modificación en el objeto originalmente ofertado, ni una variación en la cantidad de metros cuadrados para arrendar; no obstante, tal criterio técnico adolece de elementos objetivos para explicar cómo técnicamente la nueva propuesta se logra ajustar a la necesidad institucional y son meramente cambios arquitectónicos, sin que conste tampoco la explicación de la necesidad de un nuevo plano de distribución, la justificación en los cambios de aumento de metros cuadrados, las razones del origen del cambio de plano efectuado y principalmente, cómo tales ajustes no implican modificar el precio ofertado.

Con respecto al último punto se deben precisar un aspecto trascendental; la apelante se encontraba obligada en su ejercicio de defensa a acreditar al amparo del principio de eficiencia, que su propuesta resulta elegible y para ello debería demostrar cómo se ha ofertado un precio firme y definitivo; ello según lo dispone el artículo 98 del RLGCP.

Es necesario recordar que al vincularse la cantidad de metros ofertados con el elemento del precio, se origina la obligación de la apelante de acreditar cómo a pesar de modificar el área originalmente ofertada, no se configura una variación del elemento esencial del precio y por ende una ventaja indebida con respecto al adjudicatario; principalmente en la aplicación del sistema de evaluación que asigna 80 puntos a dicho factor. (Apartado [2. Información de Pliego de condiciones], ingresar por No. de Procedimiento, en el módulo [F. Documento del Pliego de condiciones] en el archivo denominado "7 25LY003-CAR Arrendamiento Inmueble DECAT.pdf (1.13 MB)").

No obstante, la apelante no demostró en su recurso de apelación y apenas menciona en la audiencia especial que el elemento precio se mantendrá incólume, sin demostrar la trazabilidad de la información que debe constar en su oferta o en su escrito de apelación para acreditar que efectivamente la cantidad de metros cuadrados ofrecidas se mantiene bajo el mismo costo ofertado originalmente; ello sin que implique una desequilibrio económico para la recurrente. Nótese que en este caso, la empresa apelante no puede únicamente mencionar que el área ofertada se mantiene sin ninguna variación, sin prueba pertinente ni elementos objetivos para respaldar dicha manifestación.

Ahora bien, sin esa demostración, el incumplimiento señalado con respecto al cambio del objeto originalmente ofertado también afecta un elemento esencial de la oferta, específicamente el precio ofertado. Lo anterior no reviste en un mero cambio formal de distribución de la propuesta del inmueble -lo cual igualmente no se ha probado-, sino que la modificación del área ofertada resulta ser un aspecto de fondo, dado que incide en la cotización de la necesidad que requiere solventar el Colegio; ello por cuanto cualquier modificación que no pueda ser trazable con respecto a la propuesta económica original implica una modificación del precio y por ende una ventaja indebida en este momento procesal a favor de la apelante; actuación que resulta contraria a los principios de igualdad, transparencia, seguridad, eficiencia y buena fe que informan la contratación pública.

Así las cosas, este órgano contralor únicamente cuenta para desvirtuar esa condición de inelegible con las manifestaciones incluidas en el criterio profesional y el escrito de impugnación; mismos que no han acreditado el origen y explicación en el cambio de la propuesta de distribución, área propuesta para arrendar y el precio finalmente ofertado.

Conforme a lo anterior, puede concluirse que el ejercicio demostrativo por parte de la apelante requería acreditar que a pesar de contradecir una condición invariable del pliego de condiciones -presentar una propuesta de distribución del inmueble y ofertar un precio firme y definitivo-; su propuesta técnica resulta viable, siendo que efectivamente no realizó modificaciones en el área ofertada originalmente o de hacerlo, efectivamente tal cambio no genera una variación del precio. Lo anterior ante la falta de demostración de los elementos probatorios que acrediten cómo el cambio de la propuesta de distribución resultaba procedente y la misma no genera cambios en el costo ofertado; ello sin otorgarle a la apelante ninguna ventaja indebida sobre el adjudicatario.

Es importante mencionar que este órgano contralor ha considerado que si bien es cierto que la Administración solicitó el subsane del plano de distribución -lo anterior por cuanto determinó en la visita al sitio que lo descrito en la propuesta técnica no coincidía con el inmueble ofertado-, la recurrente es la única responsable de presentar la información que acredite la elegibilidad de su propuesta sin quebrantar el principio de igualdad. Así las cosas, la presentación del nuevo plano de distribución corresponde a una manifestación de voluntad de cada oferente, razón por la cual resulta necesario motivar por la recurrente, aquellas justificantes en las que acredite que tal documento requería ser reemplazado de su propuesta original, sin generar una ventaja indebida a su favor, lo cual no resulta factible vista la ampliación de la cantidad de metraje ofertado originalmente de frente a lo modificado, lo cual como se ha señalado necesariamente repercute en la determinación del precio final.

Consecuentemente, lo procedente es **declarar con lugar** este incumplimiento señalado por la Administración en contra de la apelante, lo cual afecta la legitimación de la empresa **JEMONTE S. A.**, para la presentación del recurso de apelación por lo cual, su impugnación deberá ser **declarada sin lugar** en tanto no resulta elegible y en consecuencia **se confirma** el acto final impugnado. En atención a los principios de economía procesal, se considera innecesario emitir pronunciamiento sobre los restantes argumentos formulados; ello por cuanto su análisis no altera ni modifica la condición de inelegibilidad de la empresa apelante.

## 5. Aprobaciones

Encargado	FERNANDO MADRIGAL MORERA	Estado firma	La firma es válida
-----------	--------------------------	--------------	--------------------

<b>Fecha aprobación(Firma)</b>	05/02/2026 12:58	<b>Vigencia certificado</b>	17/05/2024 15:22 - 16/05/2028 15:22
<b>DN Certificado</b>	CN=FERNANDO MADRIGAL MORERA (FIRMA), OU=CIUDADANO, O=PERSONA FISICA, C=CR, GIVENNAME=FERNANDO, SURNAME=MADRIGAL MORERA, SERIALNUMBER=CPF-02-0652-0911		
<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>	ADRIANA PACHECO VARGAS	<b>Estado firma</b>	La firma es válida
<b>Fecha aprobación(Firma)</b>	05/02/2026 13:11	<b>Vigencia certificado</b>	26/07/2022 13:17 - 25/07/2026 13:17
<b>DN Certificado</b>	CN=ADRIANA PACHECO VARGAS (FIRMA), OU=CIUDADANO, O=PERSONA FISICA, C=CR, GIVENNAME=ADRIANA, SURNAME=PACHECO VARGAS, SERIALNUMBER=CPF-01-0960-0433		
<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>	ALFREDO AGUILAR ARGUEDAS	<b>Estado firma</b>	La firma es válida
<b>Fecha aprobación(Firma)</b>	05/02/2026 14:10	<b>Vigencia certificado</b>	16/11/2023 15:59 - 15/11/2027 15:59
<b>DN Certificado</b>	CN=ALFREDO AGUILAR ARGUEDAS (FIRMA), OU=CIUDADANO, O=PERSONA FISICA, C=CR, GIVENNAME=ALFREDO, SURNAME=AGUILAR ARGUEDAS, SERIALNUMBER=CPF-01-1249-0197		
<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>	10/02/2026 23:59		
<b>Número resolución</b>	R-DCP-SICOP-00229-2026	<b>Fecha notificación</b>	05/02/2026 14:34