

ACTA ORDINARIA 33-2025. Acta número treinta y tres correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la Provincia de Puntarenas-JUDESUR, de forma bimodal por la plataforma Microsoft Teams, a las diez horas con seis minutos del diecisiete de junio del dos mil veinticinco, presidida por la directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, representante del Poder Ejecutivo, con la asistencia de los siguientes miembros: Marielos Castillo Serrano, representante de la Municipalidad de Corredores; Rafael Ángel Ureña Solís, representante de la Municipalidad de Coto Brus; Juan Carlos Muñoz Gamboa, representante de la Municipalidad de Buenos Aires; Dayanne Cantillo Montero, representante de la Municipalidad de Golfito (presente de forma virtual desde su lugar de residencia); Ana Cecilia Valerín Pizarro, representante de la Municipalidad de Osa; Marco Li Gamboa Mora, representante de las cooperativas; Guido Lericí Salazar, representante del sector productivo (presente de forma virtual desde su lugar de residencia); Manuel Antonio Mora Vargas, representante de asociaciones de desarrollo (presente de forma virtual desde su lugar de residencia); Rigoberto Canales Canales, representante de la Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito; Alexander Carrera Mendoza, representante del sector indígena (presente de forma virtual desde su lugar de residencia); la licenciada Jenny Martínez González, directora ejecutiva a.i. de JUDESUR; y la licenciada Lolita Arauz Barboza, secretaria de actas de JUDESUR. Se deja constancia que la sesión se realiza de forma bimodal a través de la plataforma Teams tomando en cuenta el acuerdo ACU-08-35-2022. -----

CAPITULO I. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA N°33-2025: -----

ARTÍCULO 1: Revisión y aprobación del orden del día de la sesión ordinaria N°33-2025. -

1. Lectura y aprobación del orden del día. -----
2. Lectura y aprobación del acta de la sesión ordinaria No. 31-2025 y el acta de la sesión extraordinaria No. 32-2025. -----
3. Informe de dirección ejecutiva de JUDESUR. -----
4. Lectura de correspondencia. -----
5. Asuntos varios de directores. -----

ACUERDO 01. Se lee y aprueba el orden del día de la sesión ordinaria N.º 33-2025.

ACUERDO EN FIRME. -----

CAPITULO II. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA No. 31-2025 Y EL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA No. 32-2025: -----

ARTÍCULO 2: Lectura, comentario y aprobación del acta ordinaria N°31-2025 del diez de junio del dos mil veinticinco. -----

ACUERDO 02. Aprobar el acta ordinaria N°31-2025 del diez de junio del dos mil veinticinco. **ACUERDO EN FIRME.** -----

ARTÍCULO 3: Lectura, comentario y aprobación del acta extraordinaria N°32-2025 del doce de junio del dos mil veinticinco. -----

ACUERDO 03. Aprobar el acta extraordinaria N°32-2025 del doce de junio del dos mil veinticinco. **ACUERDO EN FIRME.** -----

Ingresar a la sala de sesiones el licenciado Carlos Morera Castillo, jefe administrativo financiero. -----

CAPITULO III. INFORME DE DIRECCIÓN EJECUTIVA DE JUDESUR: -----

ARTÍCULO 4: Oficio-DTPDI-UPI-0021-2025, presentado por la Mag. Cinthia Fallas Rodríguez, planificadora Institucional y expuesto por el licenciado Carlos Morera Castillo, jefe administrativo financiero, donde remite lo siguiente: -----



Modificación del ACU-06-27-2025

Estimados miembros de la Junta Directiva de JUDESUR, presentamos la propuesta de modificación del acuerdo sobre el plurianual.



Antecedentes del Acuerdo

- 09 de mayo 2025: Aprobación inicial en Sesión Extraordinaria No. 27-2025.
- Contenido original: Fechas específicas: Aprobar la plantilla del plurianual 2024-2027
- Limitación identificada: El acuerdo actual contempla un error en la presentación

Justificación de la Modificación



Propuesta de Modificación

Texto Original Aplicación en fechas Periodo 2024-2027	Texto Propuesto Fechas 2025 -2028
Beneficios Corrección identifica por la contraloría .	

ACUERDO 04. Aprobar la modificación del acuerdo ACU-06-27-2025 indicando que la plantilla del plurianual se refiere a los años 2025-2028, según el Oficio-DTPDI-UPI-0021-2025, presentado por la Mag. Cinthia Fallas Rodríguez, planificadora Institucional y

expuesto por el licenciado Carlos Morera Castillo, jefe administrativo financiero.
ACUERDO EN FIRME. -----

ARTÍCULO 5: OFICIO CONTA-0012-2025 de la licenciada Marisol Ferreto Acosta, encargada de contabilidad, con el visto bueno del licenciado Carlos Morera Castillo, jefe administrativo financiero, del doce de junio del dos mil veinticinco, donde remite los estados financieros y conciliaciones bancarias del mes de abril del dos mil veinticinco. Con el objetivo de que se analicen y sea presentados a la Junta Directiva para su aprobación, (Estado de resultado, balance de situación, balance comprobación y conciliaciones bancarias), los cuales cuentan con cierre y formato del Sistema Financiero (SIAF). Además, se solicita aprobación de los siguientes ajustes al patrimonio: -----

- En asiento 102696 se registra rebajo al patrimonio por ¢116,846,299.98, por registro de cuenta por pagar al Ministerio de Hacienda según su oficio MH-DGA-OF-0975-2024, por liquidaciones presupuestarias del doceavo anual. -----
- En asiento 102696 se registra aumento al patrimonio por ¢ 58,719,723.82, correspondiente a cuenta por pagar al Ministerio de Hacienda que en su momento se pasó por gasto siendo lo correcto rebajo al pasivo. -----

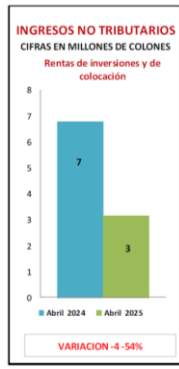
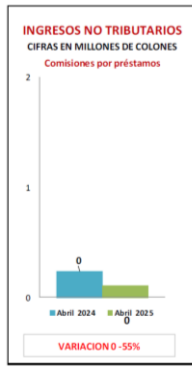
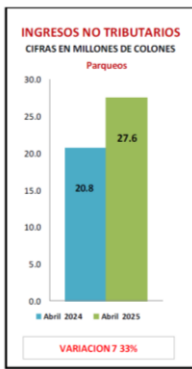
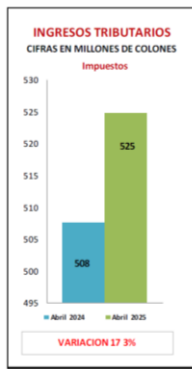
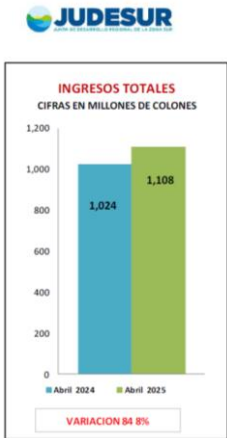
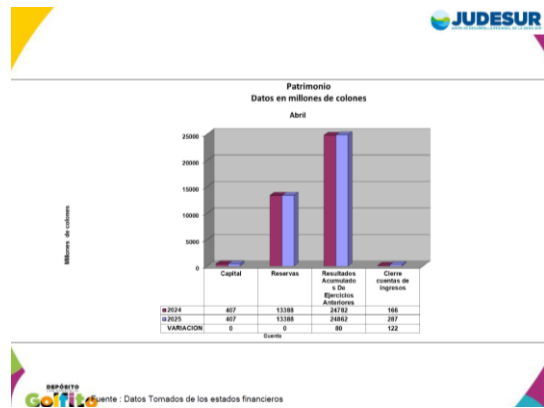
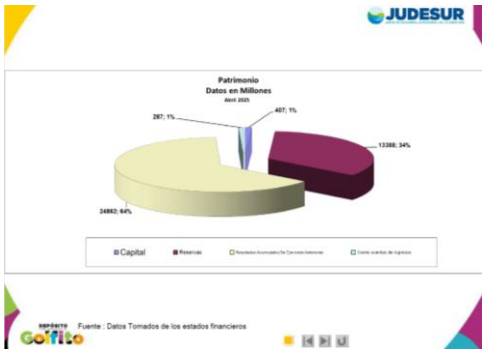
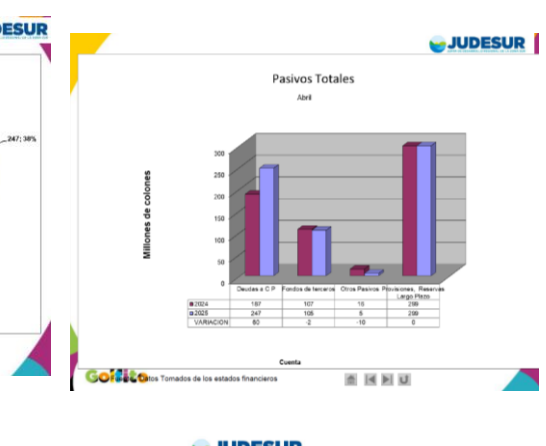
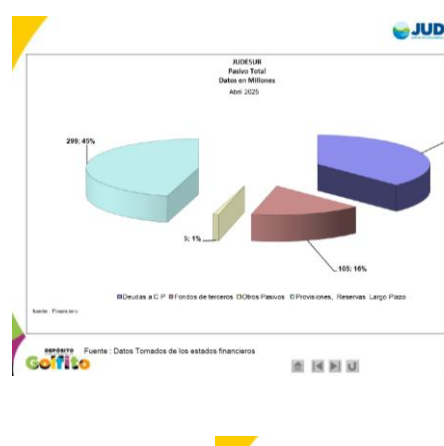
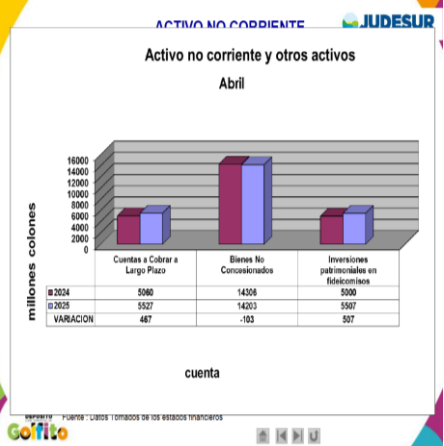
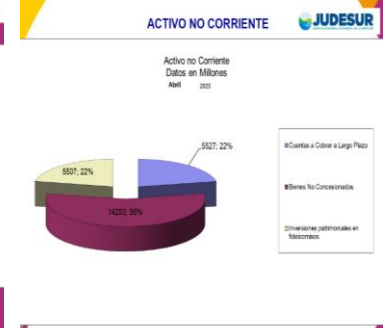
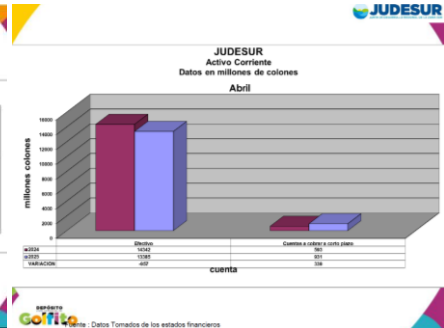
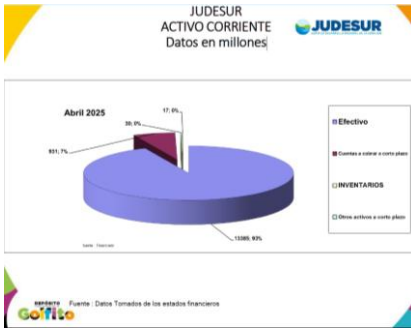
El licenciado Carlos Ricardo Morera Castillo, jefe administrativo financiero, procede a exponer a la junta directiva de JUDESUR, lo siguiente: -----

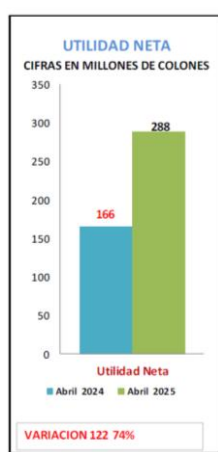
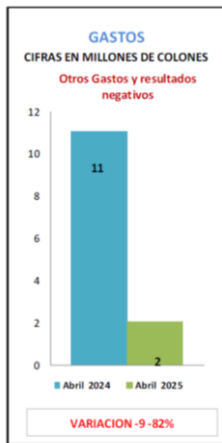
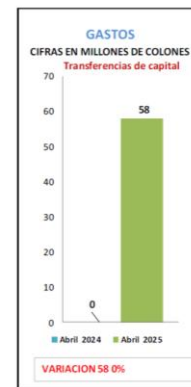
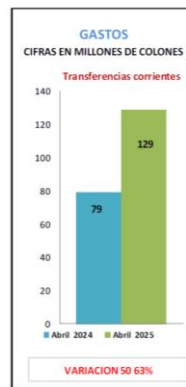
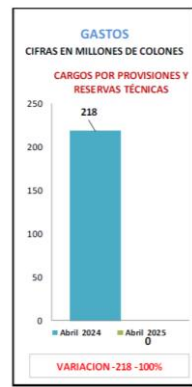
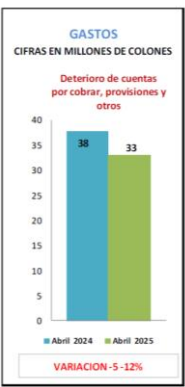
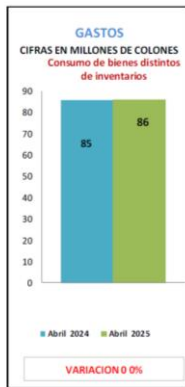
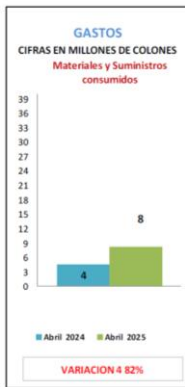
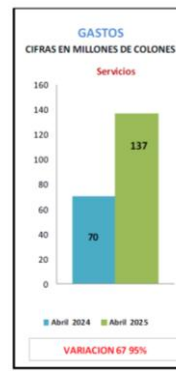
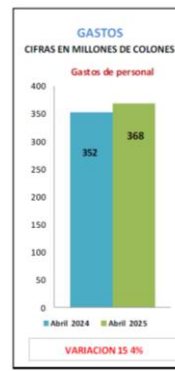
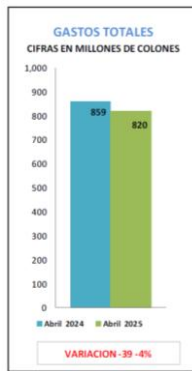
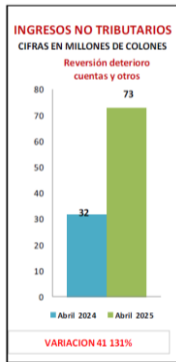
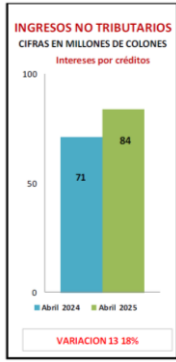
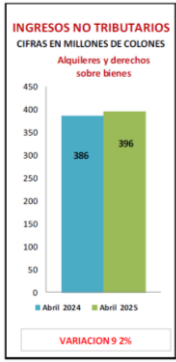
**Estados financieros
Abril 2025**



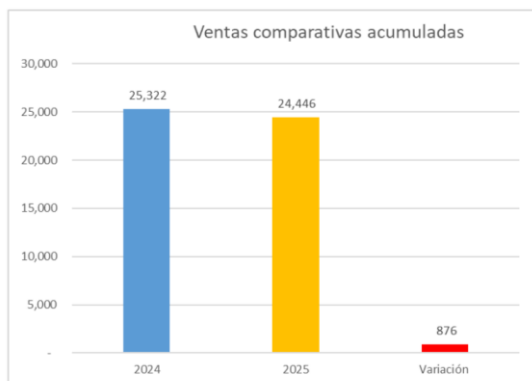
	Abril 2025		Abril 2024		VARIACION	
	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%
Ingresos Totales	1,108	100.00%	1,024	100.00%	84	8%
Impuestos	525	47.36%	508	49.55%	17	3%
Parqueos	27.6	2.49%	20.8	2.03%	6.8	33%
Comisiones por préstamos	0	0.01%	0	0.02%	0	-55%
Rentas de inversiones y de colocación	3	0.28%	7	0.66%	-4	-54%
Alquileres y derechos sobre bienes	396	35.73%	386	37.74%	9	2%
Intereses por créditos	84	7.57%	71	6.92%	13	18%
Reversión deterioro cuentas y otros	73	6.57%	32	3.08%	41	131%
Gastos Totales	820	74.02%	859	83.84%	-39	-4%
Gastos de personal	368	33.20%	352	34.40%	15	4%
Servicios	137	12.34%	70	6.85%	67	95%
Materiales y Suministros consumidos	8	0.73%	4	0.43%	4	82%
Consumo de bienes distintos de inventarios	86	7.73%	85	8.34%	0	0%
Deterioro de cuentas por cobrar, provisiones y otros	33	2.98%	38	3.68%	-5	-12%
CARGOS POR PROVISIONES Y RESERVAS TÉCNICAS	0	0.00%	218	21.32%	-218	-100%
Transferencias corrientes	129	11.62%	79	7.73%	50	63%
Transferencias de capital	58	5.23%	0	0.00%	58	0%
Otros Gastos y resultados negativos	2	0.18%	11	1.08%	-9	-82%
Utilidad Neta	288	25.98%	166	16.16%	122	74%

Fuente : Datos Tomados de los estados financieros





Seguimiento de ingresos por Parques					
Ingreso Mensual	Parques	Acarreadores	Total	Ingreso real	Variación
Enero	€ 5,680,961.40	€ 511,000.00	€ 6,171,961.40	€ 7,711,030.95	€ 1,539,069.55
Febrero	€ 5,527,537.33	€ 511,000.00	€ 6,038,537.33	€ 5,301,814.16	€ -736,723.17
Marzo	€ 6,980,446.90	€ 511,000.00	€ 7,491,446.90	€ 5,906,194.69	€ -1,585,252.21
Abril	€ 7,324,802.33	€ 511,000.00	€ 7,835,802.33	€ 8,625,176.97	€ 789,374.64
Mayo	€ 5,909,523.81	€ 511,000.00	€ 6,420,523.81		
Junio	€ 5,264,498.40	€ 511,000.00	€ 5,775,498.40		
Julio	€ 6,002,384.03	€ 511,000.00	€ 6,513,384.03		
Agosto	€ 6,002,384.03	€ 511,000.00	€ 6,513,384.03		
Septiembre	€ 6,002,384.03	€ 511,000.00	€ 6,513,384.03		
Octubre	€ 6,002,384.03	€ 511,000.00	€ 6,513,384.03		
Noviembre	€ 8,574,834.33	€ 511,000.00	€ 9,085,834.33		
Diciembre	€ 8,574,834.33	€ 511,000.00	€ 9,085,834.33		
TOTAL ANUAL	€ 77,826,974.97	€ 6,132,000.00	€ 83,958,974.97	€ 27,544,216.77	€ 6,468.81
Acumulado real	€	€	€	€ 27,544,216.77	
Acumulado proyección	€	€	€	€ 27,537,747.96	
Variación %				0%	



Seguimiento de ingresos por alquiler					
Ingreso Mensual	Alquileres	transportes	Total	Ingreso real	Variación
Enero	€ 97,892,715.44	€ 2,208,040.00	€ 100,100,755.44	€ 96,876,013.00	€ -3,224,742.44
Febrero	€ 97,892,715.44	€ 2,208,040.00	€ 100,100,755.44	€ 100,562,244.83	€ 461,489.39
Marzo	€ 97,892,715.44	€ 2,208,040.00	€ 100,100,755.44	€ 93,076,531.43	€ -7,024,224.01
Abril	€ 124,727,354.57	€ 2,208,040.00	€ 126,935,394.57	€ 105,019,505.10	€ -21,915,889.47
Mayo	€ 124,727,354.57	€ 2,208,040.00	€ 126,935,394.57		
Junio	€ 124,727,354.57	€ 2,208,040.00	€ 126,935,394.57		
Julio	€ 124,727,354.57	€ 2,208,040.00	€ 126,935,394.57		
Agosto	€ 124,727,354.57	€ 2,208,040.00	€ 126,935,394.57		
Septiembre	€ 124,727,354.57	€ 2,208,040.00	€ 126,935,394.57		
Octubre	€ 124,727,354.57	€ 2,208,040.00	€ 126,935,394.57		
Noviembre	€ 124,727,354.57	€ 2,208,040.00	€ 126,935,394.57		
Diciembre	€ 124,727,354.57	€ 2,208,040.00	€ 126,935,394.57		
TOTAL ANUAL	€ 1,416,224,337.44	€ 26,496,480.00	€ 1,442,720,817.44	€ 395,534,294.36	€ -31,703,366.53
Acumulado real	€	€	€	€ 395,534,294.36	
Acumulado proyección	€	€	€	€ 427,237,660.89	
Variación %				7%	



El licenciado Carlos Ricardo Morera Castillo, jefe administrativo financiero, menciona que le está dando un seguimiento a los ingresos de alquiler, lamentablemente vemos la proyección, debo acotar esto para que lo tengan claro, que teníamos para presupuesto a nivel de mayo ciento veintiséis millones de colones de ingresos de alquiler, en el supuesto que se colocarán los 8 locales que habíamos presupuestado en el año 2025, en septiembre del año pasado. En realidad, en los procesos que hay solo hay uno adjudicado actualmente y el otro está con un recurso, eso nos afecta enormemente el proceso y vamos a tener que hacer a la baja a nivel de alquileres para este periodo, un presupuesto extraordinario de doscientos diecisiete millones de colones menos y eso nos va a afectar la parte de gastos que hay que disminuir y hay que tener mucho cuidado en esto, porque como se había hecho ese presupuesto, se pudo haber tenido compromisos contractuales que podrían afectar ese cálculo, hay que ajustar eso pronto y ver qué compromisos y si hay que ajustarnos a la baja, para cumplir con el presupuesto. Otro aspecto importante que también es de aclarar en ese sentido es que también mis tributarios se estarían dando a la baja, y aquí tengo el cálculo, una vez rebajada la comisión de Hacienda, teníamos presupuestado dos mil doscientos cincuenta y tres millones de colones, como no hay incrementos de locales, pues también tengo que darle a la baja esos tributarios, por ejemplo: -----

Ingresos tributarios estimados 2025		₡2,253,478,383.00	₡1,709,456,297.81	₡544,022,085.19	
Administrativa	15.00%	₡338,021,757.45	256,418,444.67	81,603,312.78	
Mecadeo	10%	225,347,838.30	170,945,629.78	54,402,208.52	
Becas	10%	212,563,054.00	170,945,629.78	₡41,617,424.22	6,936,237.37
Proyectos		1,113,739,461.50	1,111,146,593.58	2,592,867.92	
Alquiler		1,442,720,817.00	1,195,534,294.36	247,186,522.64	

A nivel total de tributarios de acuerdo con los presupuestados, son quinientos cuarenta y cuatro millones menos, administración ochenta y un y resto, mercadeo cincuenta y cuatro

menos, pero los puede solventar mi compañero de mercadeo, pidiendo un cambio de financiamiento, becas cuarenta y un millones menos eso lo podría financiar con un cambio de fuente de financiamiento también y proyectos hay una diferencia de dos millones y medio. -----

ACUERDO 05. Aprobar el informe de los estados financieros correspondiente al mes de abril del dos mil veinticinco, los cuales fueron preparados por la licenciada Marisol Ferreto Acosta, encargada de contabilidad, refrendado por la jefatura financiera Carlos Morera Castillo, presentados mediante el memorando CONTA-0012-2025. **ACUERDO EN FIRME.** -----

ACUERDO 06. Aprobar los siguientes ajustes al patrimonio: -----

- En asiento 102696 se registra rebajo al patrimonio por ¢116,846,299.98, por registro de cuenta por pagar al Ministerio de Hacienda según su oficio MH-DGA-OF-0975-2024, por liquidaciones presupuestarias del doceavo anual. -----
- En asiento 102696 se registra aumento al patrimonio por ¢ 58,719,723.82, correspondiente a cuenta por pagar al Ministerio de Hacienda que en su momento se pasó por gasto siendo lo correcto rebajo al pasivo. Los cuales fueron preparados por la licenciada Marisol Ferreto Acosta, encargada de contabilidad, refrendado por la jefatura financiera Carlos Morera Castillo, presentados mediante el memorando CONTA-0012-2025. **ACUERDO EN FIRME.** -----

ACUERDO 07. Aprobar el informe de las conciliaciones bancarias correspondiente al mes de abril del dos mil veinticinco, los cuales fueron preparados por la licenciada Marisol Ferreto Acosta, encargada de contabilidad, refrendado por la jefatura financiera Carlos Morera Castillo, presentados mediante el memorando CONTA-0012-2025. **ACUERDO EN FIRME.** -----

Se retira de la sala de sesiones el licenciado Carlos Morera Castillo, jefe financiero e ingresa a la sala de sesiones el MBA. José David Sánchez Arias, jefatura a.i. del Departamento Comercial. -----

ARTÍCULO 6: Oficio D.L.C.G-083-2025 del MBA. José David Sánchez Arias, jefatura a.i. del Departamento Comercial, del trece de junio del dos mil veinticinco, donde indica lo siguiente: -----

En atención al correo electrónico remitido el 10 de junio de 2025 referido a la solicitud de informe sobre el estado del cartel de licitación del proceso de concesión de los locales vacíos, se describen los avances, recursos presentados y estado actual de cada procedimiento para proporcionar una visión clara y concisa a la administración y partes interesadas aunado a esto se describe el procedimiento utilizado para el cálculo del cobro del canon de los locales del DLCCG que se estableció para dichos pliegos de condiciones.

Antecedentes: -----

El Depósito Libre Comercial de Golfito –en adelante DLCCG–, creado por la Ley No. 7012, tiene entre sus objetivos promover el turismo interno nacional, así como generar a través de la importación de las mercancías que se venden en el mismo, los recursos tributarios que la Ley establece, para el desarrollo social y económico de la Región de influencia (Zona Sur). De una eficiente, estratégica e impactante promoción y divulgación de orden Regional y Nacional del Centro Comercial, depende la potenciación de la visitación y por ende, de las ventas e ingresos institucionales para cumplir a cabalidad con los fines y propósitos para los que fue creada. Mediante la Ley No. 9356 “Ley Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la Provincia de Puntarenas (JUDESUR)”, se deroga parcialmente la Ley No.7012 y por disposición del artículo 1, se crea la JUDESUR, como institución semiautónoma del Estado, con personalidad jurídica, patrimonio propio y con capacidad de derecho público. El numeral 2 inciso c) de la Ley No. 9356, le atribuye a JUDESUR la administración, la operación, la promoción, el mantenimiento y la gestión del giro comercial del Depósito Libre Comercial de Golfito; por lo que, como parte del fortalecimiento de los ingresos institucionales, resulta fundamental la ocupación de los locales comerciales que se encuentran desocupados desde hace varios años. -----

1. Procesos de contratación mediante licitación nacional en 2022 -----

En el año 2022 se llevaron a cabo los siguientes procesos de licitación nacional para la concesión de locales comerciales en el Depósito Libre Comercial de Golfito (DLCCG): -----

• **Proceso 2022LN-000001-0019700001:** -----

Concesión de locales comerciales en el DLCCG, que incluía los locales número 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 22, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 50 y 52. Este concurso fue declarado sin efecto. -----

• **Proceso 2022LN-000002-0019700001:** -----

Concesión de locales disponibles en el DLCCG, correspondientes a los locales 24, 25, 29, 34, 40, 43 y 45. Este concurso también fue declarado sin efecto. -----

• **Proceso 2022LN-000003-0019700001:** -----

Concesión de locales disponibles en el DLCCG, haciendo referencia al proceso 2022LN-000001-0019700001. Se sacaron a concesionar los locales 24, 25, 29, 34, 40, 43 y 45. -----

Únicamente el local 40 recibió una oferta por parte de Gómez y Delgado Asesores y Consultores S.A. Sin embargo, el oferente no cumplió con los requisitos de admisibilidad, por lo que este proceso licitatorio fue declarado desierto/infructuoso. -----

2. Concursos para adjudicación de locales vacíos en 2024 -----

En el año 2024 se llevaron a cabo tres concursos para la adjudicación de locales vacíos (tanto nuevos como existentes), con los siguientes detalles para uno de ellos: -----

2.1. Licitación Mayor No. 2024LY-000001-0019700001 Objeto: “Concesión de locales disponibles en el Depósito Libre Comercial de Golfito”. -----

Cartel No. 20231211544-00: Elaborado en el SICOP. -----

Oficio PROV-041-2023: El cartel fue remitido para conocimiento del Órgano Colegiado el 12 de diciembre de 2023. -----

Acuerdo ACU-02-58-2023: La Junta Directiva aprobó el cartel el 21 de diciembre de 2023. -----

Publicación del cartel: -----

El 9 de enero de 2024 se publicó el cartel en el SICOP, notificando a todos los oferentes de las 7 provincias e incluso fuera del país. Se estableció como límite inicial para el cierre de recepción de ofertas el 21 de febrero de 2024 a las 13:00 horas. -----

Solicitudes de aclaración: -----

Se recibieron dos solicitudes por parte del oferente Luis Diego Brenes Araya, las cuales fueron respondidas en tiempo y forma por la Licenciada Karla Moya G., Administradora del Contrato. -----

Recursos de objeción: -----

- N.º 7012024000000001: Presentado por la Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito (ACODELGO) ante la Administración. El Lic. Pablo Torres Henríquez, Asesor Legal Institucional, resolvió dejar sin efecto el recurso, argumentando que, conforme a la Ley 9986, artículos 87 y 95 inciso a), la Administración es incompetente para conocer este recurso. -----

- N.º 80020240000000034 y N.º 80020240000000035: Presentados por ACODELGO ante la Contraloría General de la República (CGR), que emitió la Resolución R-DGP-SICOP-00216-2024, rechazando ambos recursos de plano. -----

Ampliación de plazos para cierre de recepción: -----

Debido a la presentación de recursos de objeción, se amplió el plazo de cierre para la recepción de ofertas hasta las 13:00 horas del 13 de marzo, fijándose como fecha definitiva el 11 de abril de 2024. -----

Resultados de la adjudicación: -----

- Se adjudicó la Partida 8 (Local N.º 43) al oferente TEC Tecnología en Calzado S.A., por un monto mensual inicial de ¢3,681,923.00 (tres millones seiscientos ochenta y un mil novecientos veintitrés colones netos), por un plazo de 10 años. Esta adjudicación se realizó considerando que la oferta cumplía con los requisitos técnicos, legales y administrativos solicitados en el cartel para el cumplimiento de los objetivos institucionales. -----

- Se declararon infructuosas las Partidas 1, 4, 6 y 7, debido a que no se recibieron ofertas. -----

- Se declararon infructuosas las Partidas 5 y 9, ya que, aunque se recibieron ofertas, no cumplieron con los requisitos establecidos en el cartel, según el análisis legal y técnico. -

- Se declararon desiertas las Partidas 2 y 3, ya que, aunque TEC Tecnología en Calzado S.A. presentó ofertas que cumplían con los requisitos, por orden de preferencia se le adjudicó únicamente la Partida 8. -----

Condiciones aplicadas según el Anexo I - Condiciones Generales: -----

- **Inciso 5.5:** Los oferentes pueden presentar ofertas para una o varias líneas (locales), pero sólo podrán ser adjudicados como concesionarios de una línea (local). -----

- **Inciso 5.6:** Los oferentes que participen optarán únicamente por la concesión de un local comercial, el cual será seleccionado conforme a la lista y orden de preferencia entregada en su oferta y aplicando el procedimiento de selección y desempate establecido. -----

2.2 Licitación Mayor No. 2024LY-000002-0019700001 -----

Objeto: Concesión de locales disponibles en el Depósito Libre Comercial de Golfito. -----

- **Solicitud de contratación:** N.º 0062024005300008 en SICOP. -----

Pliego: N° 20241042856-01. -----
Remisión al Órgano Colegiado: Oficio PROV-053-2024, 09 octubre 2024, conforme al Artículo 16 inciso c) de la Ley Orgánica JUDESUR (No. 9356). -----
Aprobación de la Junta Directiva: ACU-08-57-2024, 15 octubre 2024. -----
Publicación del pliego: 31 octubre 2024 en SICOP. -----
Cierre de recepción de ofertas: Inicial 12 diciembre 2024, ampliado hasta 19 marzo 2025. -----
Solicitudes de aclaración: 2, presentadas por Asociación de Concesionarios DLCG y Habla Bebidas S.A.; respondidas en tiempo y forma por Lic. José David Sánchez Arias, Administrador del Contrato. -----
Recepción y revisión de ofertas: Se verificó la situación legal, financiera y administrativa de los oferentes mediante SICOP con consulta a CCSS, Registro Nacional y FODESAF, confirmando que todas estaban al día. -----
Análisis legal, técnico y administrativo: -----
Habla Bebidas S.A.: Oferta admisible tras subsanar documentación. -----
Inversiones Hamburgo Plaza S.A.: Oferta admisible, local de prioridad principal en el orden de preferencia. -----
Importadora Luis Eduardo Naturman Depósito Golfito S.A.: Oferta admisible tras subsanación. -----
Adjudicación y estado actual: -----
• Partida 5 (Local N° 34): Adjudicada a Habla Bebidas S.A. por \$2.600.000 mensuales, plazo 10 años. -----
• Partida 7 (Local N° 40): En apelación ante Contraloría General de la República, pendiente resolución entre Inversiones Hamburgo Plaza S.A. e Importadora Luis Eduardo Naturman S.A. -----
• Partidas 1, 2, 3, 4, 6 y 8: Declaradas infructuosas por no recibir ofertas. -----
2.3 Licitación Mayor No. 2024LY-000003-0019700001 -----
Objeto: Concesión de siete locales nuevos en el Depósito Libre Comercial de Golfito. -----
Solicitud de contratación: N.º 0062024005300009 en SICOP. -----
Pliego: N° 2024104303-01. -----
Remisión al Órgano Colegiado: Oficio PROV-054-2024, 09 octubre 2024. -----
ACU-09-57-2024, 15 octubre 2024 (aprobación inicial). -----
ACU-02-60-2024, 22 noviembre 2024 (modificaciones). -----
ACU-07-09-2025, 11 febrero 2025 (modificaciones). -----
Aprobaciones Junta Directiva: -----
Publicación del pliego: 27 noviembre 2024 en SICOP. -----
Cierre recepción ofertas: Inicial 22 enero 2025. -----
Solicitudes de aclaración: 1, presentada por Asociación de Concesionarios DLCG; respondida por Lic. José David Sánchez Arias. -----
Locales objeto de concesión: -----
• Línea 01: Local No. 21 -----
• Línea 02: Local No. 20 -----
• Línea 03: Local No. 18 -----
• Línea 04: Local No. 17 -----
• Línea 05: Local No. 16 -----
• Línea 06: Local No. 15 -----
• Línea 07: Local No. 14 -----
Requerimientos para oferente único Línea 06 (Local 15): Consorcio Mercadeo de consumo Merconsa S.A. -----
Se solicitó subsanar documentación relacionada con: -----

- Capital inicial mínimo sugerido ¢100 millones (¢45 millones inversión fija + ¢55 millones inventario).
- Declaraciones juradas sobre experiencia comercial e importación.
- Declaración jurada de cumplimiento Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales.
- Constancia de póliza de riesgos del trabajo vigente.
- Licencia comercial o exoneración correspondiente.

Resultado del requerimiento de subsanación:

- Notificado 28 marzo 2025, no se recibió respuesta en el plazo otorgado.
- Según artículo 38 Ley 9986, sin respuesta se excluye la oferta.

Conclusión:

- Ambas ofertas presentadas para este proceso no continuaron en evaluación por incumplimiento de requisitos mínimos.

Estado de las partidas:

- Partidas 2, 3, 4, 5 y 7: Declaradas infructuosas (sin ofertas).
- Partida 1: Declarada infructuosa por oferta económica menor al valor mínimo (¢3.200.000 vs. ¢6.601.081,18).
- Partida 6: Declarada infructuosa por incumplimiento de subsanación y falta de documentación.

Tablas de resumen de las concesiones de locales vacíos

N° de Licitación	Fecha	Descripción	Locales involucrados	Estado / Resultado	Observaciones
2022LN-000001-0019700001	2022	Concesión de locales comerciales en DLCC.	01-09, 22, 26-29, 30-42, 50, 52	Concurso declarado sin efecto	-
2022LN-000002-0019700001	2022	Concesión de locales disponibles en DLCC.	24, 25, 29, 34, 40, 43, 45	Concurso declarado sin efecto	-
2022LN-000003-0019700001	2022	Concesiones locales disponibles DLCC.	24, 25, 29, 34, 40, 43, 45	Desierto/Infructuoso (única oferta local 40 no cumplió requisitos)	-
2024LY-000001-0019700001	Ene-Abr 2024	Concesión de locales disponibles DLCC.	Locales 1,4,5,6,7,8,9,43	Partida 8 adjudicada (Local 43); partidas 1,4,6,7,5,9 infructuosas; partidas 2,3 desiertas	Ofertas fuera de plazo y requisitos; exclusividad de adjudicación por oferente
2024LY-000002-0019700001	Oct 2024 - Mar 2025	Concesión de locales disponibles DLCC	Locales 1-8	Partida 5 adjudicada (Local 34); partida 7 en apelación (local 40); partidas 1,2,3,4,6,8 infructuosas	Revisión de recursos y subsanaciones
2024LY-000003-0019700001	Nov 2024 - Feb 2025	Concesión de locales nuevos DLCC	Locales 14-21	Partida 1 y 6 infructuosas; partidas 2,3,4,5,7 infructuosas	Incumplimiento en subsanaciones; oferta menor al valor mínimo; requerimientos no cumplidos

Canon Locales Disponibles

Será el canon único mensual que al efecto se fije para la concesión del local objeto del contrato, de acuerdo con el siguiente detalle:

Línea	Local	Valor Total del Inmueble	Canon Mensual (Año 1)
1	10	¢ 454 184 675,54	¢ 7 294 586,75
2	24	¢ 189 557 562,68	¢ 3 128 028,89
3	25	¢ 236 117 304,85	¢ 3 896 262,95
4	29	¢ 319 111 885,60	¢ 5 259 216,91
5	34	¢ 134 214 788,32	¢ 2 233 037,78

Línea	Local	Valor Total del Inmueble	Canon Mensual (Año 1)
6	37	¢ 477 401 194,67	¢ 7 848 396,13
7	40	¢ 353 727 089,71	¢ 5 846 873,13
8	45	¢ 157 572 387,39	¢ 2 580 473,78
9	51	¢ 225 475 554,60	¢ 3 714 514,12

Dicho canon se ajustará anualmente en concordancia con lo establecido en el artículo 4 de la Ley No. 9356

Canon Locales Nuevos

Dirección: Depósito Libre Comercial de Golfito, local No.51,
 Tel: 2775-02-20, E-mail: larauz@judesur.go.cr
 Página web: www.judesur.go.cr

Será el canon único mensual que al efecto se fije para la concesión del local objeto del contrato, de acuerdo con el siguiente detalle: -----

Línea	Local	Valor Total del Inmueble	Canon Mensual (Año 1)
1	21	€ 440 072 078,85	€ 6 601 081,18
2	20	€ 416 463 941,23	€ 6 246 959,12
3	18	€ 407 020 686,18	€ 6 105 310,29
4	17	€ 402 299 058,66	€ 6 034 485,88
5	16	€ 397 577 431,14	€ 5 963 661,47
6	15	€ 392 855 803,61	€ 5 892 837,05
7	14	€ 397 577 431,14	€ 5 963 661,47

Dicho canon se ajustará anualmente en concordancia con lo establecido en el artículo 4 de la Ley No. 9356 -----

Procedimiento para el cálculo del canon de los locales del DLCG, según lo establecido en el pliego de condiciones: -----

A continuación, se describe la metodología utilizada para determinar el canon mensual de arrendamiento de los locales comerciales ubicados en el Depósito Libre Comercial de Golfito (DLCG), conforme a lo estipulado en el pliego de condiciones correspondiente. -----

-Metodología para la determinación del canon -----

El cálculo del canon se basa en una fórmula de valoración por ingresos, que toma en cuenta dos componentes principales: la recuperación de la inversión realizada en el inmueble y los costos asociados a su mantenimiento. Estos elementos se traducen en tasas anuales que, aplicadas al valor del inmueble, permiten estimar un canon justo y sostenible. -----

Los parámetros utilizados en la fórmula son los siguientes: -----

- TMI: Tasa de Mantenimiento del Inmueble = 18% anual -----
- TR: Tasa de Recuperación de la Inversión = 10% anual -----
- T: Tasa total aplicable (TR + TMI) -----
- Vt: Valor total del inmueble, según avalúo oficial -----
- Vu: Valor unitario del inmueble asignado a cada local -----
- Cm: Canon mensual por local -----
- VC: Canon mensual total (suma de los Cm de todos los locales) -----

Fórmula de cálculo -----

A partir de los valores definidos, el canon mensual por local se determina mediante la siguiente fórmula: -----

$$\text{Canon Mensual total} = VC = Vt * TMI + Vt * TR$$

Esta metodología permite establecer un canon de arrendamiento que asegura la recuperación de la inversión en el inmueble, así como el financiamiento adecuado de su mantenimiento, garantizando así la sostenibilidad financiera del proyecto. -----

SE CONOCE Y SE TOMA NOTA. -----

Al ser las once horas con cincuenta y cinco minutos, la directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, procede a dar un receso a la sesión y se retoma al ser las trece horas, e ingresa a la sala de sesiones licenciado Jorge Arturo Valverde Astúa, encargado de mercadeo. -----

ARTÍCULO 7: MER-065-2025 del licenciado Jorge Arturo Valverde Astúa, encargado de mercadeo, del trece de junio del dos mil veinticinco, donde indica lo siguiente: -----

Se procede a dar respuesta al acuerdo de Junta Directiva ACU-15-31-2025 emitido el martes 10 de junio del año en curso: -----

Avance en la ejecución presupuestaria de la partida de Publicidad y Propaganda del área de Mercadeo. -----

En el presupuesto ordinario del 2025 se estableció un monto total de ₡189,306,754.00 (ciento ochenta y nueve millones trescientos seis mil setecientos cincuenta y cuatro colones exactos) en la partida de Publicidad y Propaganda, del cual se ha ejecutado un 98,43 %, según el siguiente detalle. Actualmente, queda un saldo disponible de ₡1,545,732.00. -----

DETALLE DE GASTOS				
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA				
FACTURA	DETALLE	CAMPAÑA O PROYECTO	PERIODO	MONTO
9581	SINART 2024	10% de ley	2024	₡ 15 331 745,38
17408	Patrocinio actividades deportivas	FECOCI	2024	₡ 10 000 000,00
4781	Pauta TV 2024 Multimedios	Navidad-Black Friday	2024	₡ 951 454,35
1818	Pauta TV - prensa (Ingeniosos)	Navidad-Black Friday	2024	₡ 4 390 894,66
1834	Pauta TV (Ingeniosos)	Navidad-Black Friday	2024	₡ 1 874 180,00
1841	Fee de agencia (Ingeniosos)	Servicios de comunicación	2024	₡ 2 777 381,81
1843	Pauta digital (Ingeniosos)	Verano	2024	₡ 540 934,51
3206	Diseño de afiche	35 Aniversario	2025	₡ 56 490,00
56	Llaveros institucionales (adelanto)	35 Aniversario	2025	₡ 69 750,01
57	Llaveros institucionales (cancelación)	35 Aniversario	2025	₡ 69 750,01
99	Agendas institucionales	35 Aniversario	2025	₡ 284 760,00
RN 1017	SINART 2025	10% de ley	2025	₡ 18 930 675,40
RN 986	Contratación agencia de publicidad	II semestre 2025	2025	₡ 81 000 000,00
RN 986	Contratación agencia de eventos	II semestre 2025	2025	₡ 24 000 000,00
RN 986	Contratación de promocionales	Institucional	2025	₡ 5 000 000,00
90	Patrocinio actividades sociales	Exposur	2025	₡ 900 000,00
Vale 811	Patrocinio actividades sociales	Diócesis San Isidro Parroquia Nuestra Señora de Guadalupe	2025	₡ 625 000,00
Vale 820	Patrocinio actividades sociales	Festejos populares San Vito	2025	₡ 1 000 000,00
12074	Patrocinio actividades deportivas	Federación Unida de Triatlón CR	2025	₡ 5 000 000,00
006_2025	Patrocinio actividades sociales	Ride Cultural-Festival de las Esferas	2025	₡ 15 000 000,00
Vale 845	Patrocinio actividades sociales	Parroquia Nuestra Señora de Lourdes	2025	₡ 600 000,00
Vale 846	Patrocinio actividades sociales	Carrera Costa Ballena Beach Run	2025	₡ 200 000,00
INVERSIÓN TOTAL				₡ 187 761 022,00
SALDO DISPONIBLE				₡ 1 545 732,00

Sobre este detalle, es importante destacar los siguientes puntos: -----

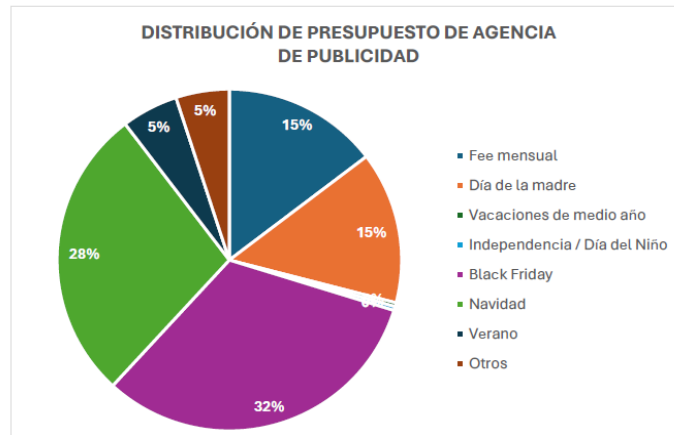
I. Contratación de la agencia de publicidad mediante el procedimiento 2025LE-000002-0019700001, el pasado 10 de junio se adjudicó la contratación de servicios publicitarios a la agencia La Tres, bajo el contrato N.º 0432025002900007-00, en la modalidad de entrega según demanda. -----

El monto anual asignado para esta contratación es de ₡110,000,000.00, de los cuales se ejecutarán ₡81,000,000.00 durante el período presupuestario 2025. -----

Dicho monto se distribuye de la siguiente manera: -----

TEMPORALIDAD	MONTO
2025	
Día de la madre	₡11 646 450,00
Vacaciones de medio año	₡301 945,00
Independencia/Día del Niño	₡301 945,00
Black Friday	₡25 979 271,50
Navidad	₡22 528 471,50
Verano	₡4 313 500,00

Otros	₡ 4 063 417,00
FEE MENSUAL	
Junio	₡ 1 977 500,00
Julio	₡ 1 977 500,00
Agosto	₡ 1 977 500,00
Septiembre	₡ 1 977 500,00
Octubre	₡ 1 977 500,00
Noviembre	₡ 1 977 500,00



Como se observa en el gráfico, la mayor proporción del presupuesto se destinará a las temporalidades de Black Friday (32%) y Navidad (28%), al tratarse de las temporadas comerciales más relevantes para el centro comercial. -----

II. Contratación de agencia BTL para eventos institucionales -----

Durante el segundo semestre del presente año, se procederá con la publicación del pliego de condiciones y eventualmente la adjudicación de una agencia BTL que brinde soporte integral en la gestión y organización de eventos institucionales, tales como el aniversario, la campaña de Navidad, el Black Friday y cualquier otra temporalidad que la institución considere estratégica desde el punto de vista comercial. -----

El pliego de condiciones ya fue remitido al Departamento de Proveeduría para su revisión y para la gestión de los trámites internos correspondientes, previo a su presentación ante la Junta Directiva y posterior publicación en la plataforma SICOP. -----

Esta contratación está proyectada por un monto de ₡55,000,000.00 anuales, con posibilidad de tres prórrogas adicionales. No obstante, para el periodo presupuestario 2025 se contempla la ejecución de ₡24,000,000.00, considerando que la implementación iniciará en el segundo semestre del año. -----

III. Contratación de artículos promocionales -----

Se proyecta una inversión de ₡5,000,000.00 para la adquisición de artículos promocionales institucionales, mediante un procedimiento de contratación tramitado a través de la plataforma SICOP. Esta compra incluirá productos como llaveros, bolsas reutilizables, parlantes, botellas y otros artículos promocionales, los cuales serán utilizados como herramientas de apoyo en actividades de posicionamiento de marca durante eventos institucionales y temporalidades comerciales clave, como Black Friday, Navidad, entre otros. -----

El objetivo de esta inversión es reforzar la presencia institucional ante los distintos públicos de interés y fortalecer las estrategias de comunicación y mercadeo. Actualmente, el pliego de condiciones se encuentra en proceso de elaboración, a fin de establecer con

claridad las especificaciones técnicas y los criterios de adjudicación que garanticen la calidad y utilidad de los productos a contratar. -----

IV. Inversión en patrocinios sociales y deportivos

Durante el periodo presupuestario 2025, la inversión en patrocinios sociales y deportivos representó una partida significativa, con un total de $\text{C}\$23,325,000.00$, lo que equivale al 12 % del presupuesto asignado a Publicidad y Propaganda. Esta inversión refleja el compromiso institucional con el fomento y respaldo a iniciativas locales de impacto social y deportivo en la región. -----

FACTURA	DETALLE	CAMPAÑA O PROYECTO	PERIODO	MONTO
90	Patrocinio actividades sociales	Exposur	2025	$\text{C}\$900,000.00$
Vale 811	Patrocinio actividades sociales	Diócesis San Isidro Parroquia Nuestra Señora de Guadalupe	2025	$\text{C}\$625,000.00$
Vale 820	Patrocinio actividades sociales	Festejos populares San Vito	2025	$\text{C}\$1,000,000.00$
12074	Patrocinio actividades deportivas	Federación Unida de Triatlón CR	2025	$\text{C}\$5,000,000.00$
006_2025	Patrocinio actividades sociales	Ride Cultural-Festival de las Esferas	2025	$\text{C}\$15,000,000.00$
Vale 845	Patrocinio actividades sociales	Parroquia Nuestra Señora de Lourdes	2025	$\text{C}\$600,000.00$
Vale 846	Patrocinio actividades sociales	Carrera Costa Ballena Beach Run	2025	$\text{C}\$200,000.00$



V. Compromisos financieros pendientes del 2024 -----

Durante el periodo presupuestario 2025, fue necesario hacer frente a diversos compromisos financieros arrastrados del año anterior, lo que implicó una afectación directa a la partida de Publicidad y Propaganda. En total, se destinaron $\text{C}\$35,757,131.36$, lo que representa aproximadamente un 19% del monto originalmente asignado en dicha partida. -----

Estos compromisos financieros generaron una reducción significativa en los recursos disponibles para la ejecución de estrategias de promoción, posicionamiento e iniciativas de comunicación del Depósito Libre Comercial de Golfito, limitando el alcance de las acciones planificadas para el presente periodo. -----

El detalle de estos compromisos fue oportunamente presentado ante la Junta Directiva a inicios de año, con el objetivo de transparentar el uso de los recursos y justificar los ajustes realizados en la planificación financiera del área. -----

FACTURA	DETALLE	CAMPAÑA O PROYECTO	PERIODO	MONTO
9581	SINART 2024	10% de ley	2024	$\text{C}\$15,331,745.38$
17408	Patrocinio actividades deportivas	FECOCI	2024	$\text{C}\$10,000,000.00$
4781	Pauta TV 2024 Multimédios	Navidad-Black Friday	2024	$\text{C}\$841,995.00$
1818	Pauta TV - prensa (Ingeniosos)	Navidad-Black Friday	2024	$\text{C}\$4,390,894.66$
1834	Pauta TV (Ingeniosos)	Navidad-Black Friday	2024	$\text{C}\$1,874,180.00$
1841	Fee de agencia (Ingeniosos)	Servicios de comunicación	2024	$\text{C}\$2,777,381.81$
1843	Pauta digital (Ingeniosos)	Verano	2024	$\text{C}\$540,934.51$

SE CONOCE Y SE TOMA NOTA. -----

Al ser las trece horas con cuarenta y cuatro minutos, se retiran de la sala de sesiones el MBA. José David Sánchez Arias, jefatura a.i. del Departamento Comercial y el licenciado Jorge Arturo Valverde Astúa, encargado de mercadeo. -----

CAPITULO IV. LECTURA DE CORRESPONDENCIA: -----

ARTÍCULO 8: Oficio GGA-017-25 del señor Gerardo Guerrero Arrieta, del nueve de junio del dos mil veinticinco, y el oficio GGA-018-25. -----

ACUERDO 08. Devolver el oficio GGA-017-25 y el oficio GGA-018-25 del señor Gerardo Guerrero Arrieta, hasta tanto dichos oficios sean firmados en puño y letra si son entregados en físico o con firma digital, para proceder como corresponda. **ACUERDO EN FIRME.** -----

CAPITULO V. ASUNTOS VARIOS DE DIRECTORES: -----

CONFIDENCIAL. -----

ARTÍCULO 10: La directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona debido a esa misma situación, como no se tiene la posibilidad de suspensión, sí se puede trabajarse en una investigación preliminar, entonces solicito el siguiente acuerdo: -----

ACUERDO 10. Iniciar investigación preliminar en contra del señor Auditor Interno, con el fin de esclarecer si existen posibles irregularidades en el ejercicio de sus funciones y determinar la eventual existencia de responsabilidad administrativa. Designar a la firma legal RJM Abogados para que, en su condición de asesores externos de JUDESUR, lleven a cabo la investigación preliminar, a efectos de identificar si se vislumbran hallazgos relevantes o actuaciones que puedan constituir faltas administrativas, y emita un informe con sus conclusiones y recomendaciones. **ACUERDO EN FIRME.** -----

ARTÍCULO 9: La directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que tomando en consideración el correo electrónico de la señora Susan Naranjo, donde en respuesta al comunicado del acuerdo **ACU-12-30-2025:** -----

ACUERDO 12.** Aprobar la solicitud de reunión con la junta directiva de ACODELGO y se les propone que sea para el jueves 12, 19 o 26 de junio del 2025, que ACODELGO decida qué día pueden y que comuniquen a la junta directiva de JUDESUR, para atenderlos en una sesión extraordinaria. **ACUERDO EN FIRME.

Donde responde: *“Me indican que el día que les conviene sería el 19 de junio”*. Solicito a la junta, realizar una sesión extraordinaria para el próximo jueves 19 de junio en 2025, con el fin de atender a ACODELGO. -----

ACUERDO 11. Realizar sesión extraordinaria el diecinueve de junio del dos mil veinticinco a las diez horas, con el fin de atender a ACODELGO. **ACUERDO EN FIRME.** -----

Sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión al ser las catorce horas con veinticuatro minutos. -----

Jasmín Porras Mendoza
Presidenta

Rafael Ángel Ureña Solís
secretaria