

ACTA ORDINARIA 39-2025. Acta número treinta y nueve 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 un minuto del quince de julio del dos mil veinticinco, presidida por la directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, representante de la Municipalidad de Corredores, con la asistencia de los siguientes miembros: Rafael Ángel Ureña Solís, representante de la Municipalidad de Coto Brus; Juan Carlos Muñoz Gamboa, representante de la Municipalidad de Buenos Aires (presente de forma virtual desde su lugar de residencia); Dayanne Cantillo Montero, representante de la Municipalidad de Golfito; Ana Cecilia Valerín Pizarro, representante de la Municipalidad de Osa (presente de forma virtual desde su lugar de residencia); Guido Lerici 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. -----

Ausente con justificación: La directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR y el director Marco Li Gamboa Mora, representante de las cooperativas. -----

Se da un minuto de silencio por el sensible fallecimiento de la madre de la directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR. -----

CAPITULO I. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA N°39-2025: -----

ARTÍCULO 1: Revisión y aprobación del orden del día de la sesión ordinaria N°39-2025. -

1. Lectura y aprobación del orden del día. -----
2. Lectura y aprobación del acta de la sesión ordinaria No. 37-2025 y el acta de la sesión extraordinaria No. 38-2025. -----
3. Informe de dirección ejecutiva. -----

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 39-2025. La directora Jasmín Porras Mendoza y el director Marco Li Gamboa Mora, se encuentran ausentes con justificación. **ACUERDO EN FIRME.** -----

CAPITULO II. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA No. 37-2025 Y EL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA No. 38-2025: -----

ARTÍCULO 2: Lectura, comentario y aprobación del acta ordinaria N°37-2025 del ocho de julio del dos mil veinticinco. -----

ACUERDO 02. Aprobar el acta ordinaria N°37-2025 del ocho de julio del dos mil veinticinco. La directora Jasmín Porras Mendoza y el director Marco Li Gamboa Mora, se encuentran ausentes con justificación. **ACUERDO EN FIRME.** -----

ARTÍCULO 3: Lectura, comentario y aprobación del acta extraordinaria N°38-2025 del diez de julio del dos mil veinticinco. -----

ACUERDO 03. Aprobar el acta extraordinaria N°38-2025 del diez de julio del dos mil veinticinco. La directora Jasmín Porras Mendoza y el director Marco Li Gamboa Mora, se encuentran ausentes con justificación. **ACUERDO EN FIRME.** -----

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

ARTÍCULO 4: Oficio ALJ-O-043-2025 del licenciado Pablo Torres Henriquez, asesor legal de JUDESUR, del once de julio del dos mil veinticinco, donde en atención a los oficios GCI-584-OF-1446 y GCI-584-OF-1427 relativos a la respuesta a solicitud de rectificación evacuación aguas pluviales y propuesta de terminación para la ejecución de las obras y el fideicomiso en el Depósito Libre Comercial de Golfito. Comunicados por Supervisora de Fideicomisos de Obra Pública, Fideicomiso Inmobiliario JUDESUR/BCR. -----

“Después de cordial saludo, me permito remitir criterio solicitado respecto al tema citado en el asunto: -----

LA CONSULTA: -----

Mediante correo electrónico de 10 de julio de 2025 de 17:54 hrs, se me remiten los oficios citados con la siguiente referencia: -----

“Con el objetivo de que se emita un criterio legal al respecto, se adjunta oficios del Fideicomiso. Esto para la sesión del próximo martes 15 de Julio.” -----

LIMITACIONES PARA ATENDER ESTE REQUERIMIENTO: -----

Evidentemente el tiempo para responder. -----

Este Asesor no ha participado activamente en el desarrollo del Contrato de Fideicomiso, salvo puntuales excepciones y muy eventuales. -----

Dirección: Depósito Libre Comercial de Golfito, local No.51,

Tel: 2775-02-20, E-mail: larauez@judesur.go.cr

Página web: www.judesur.go.cr

Dentro de los oficios a los que se hace referencia se incluyen aspectos técnicos e ingenieriles que escapen a las capacidades de este servidor. -----

No se realiza consulta detallada y puntual. -----

Puntualizado lo anterior asume este Asesor que lo que se requiere es que se emita criterio de la viabilidad legal de lo propuesto en dichos comunicados por parte del Fideicomiso BCR/JUDESUR. -----

En cuanto a lo referido en la Respuesta a solicitud de rectificación evacuación aguas pluviales, se describe en dicho memorial el siguiente escenario: -----

Antecedentes -----

Con el fin de contextualizar la situación actual, a continuación, se presentan los antecedentes relevantes identificados durante el desarrollo del proyecto: -----

1. Durante el proceso constructivo, se identificó que las condiciones pluviales del sitio comprometían la funcionalidad de los cuartos eléctricos contemplados en el alcance del proyecto. Como respuesta, se tramitó la Orden de Cambio N.º 31, la cual permitió la realización de un estudio hidrológico especializado. Este estudio evidenció un problema estructural en el manejo de aguas pluviales en todo el recinto del DLGG. -----

1. A partir de los resultados del estudio, se plantearon dos propuestas: una solución puntual para proteger los cuartos eléctricos (OC36), que fue aprobada; y una solución integral para el manejo de aguas pluviales en todo el DLGG (OC41), la cual fue **rechazada por la Contraparte Técnica de JUDESUR**, al considerar que las intervenciones propuestas correspondían a labores de mantenimiento y debían ser asumidas por el DLGG. Además, se indicó que ya se contaba con un estudio de mercado que evidenciaba que el desarrollo de dichas obras mediante un proceso independiente al fideicomiso resultaría más económico, razón por la cual se descartó su incorporación en el contrato actual. -----

1. Con base en lo anterior, cualquier nueva afectación derivada del comportamiento del sistema pluvial del sitio —como la reportada recientemente en el área entre el local N.º 22 y el BCR— se considera parte de esa misma problemática general ya diagnosticada y formalmente excluida del alcance del fideicomiso. -----

Análisis contractual -----

Adicionalmente, por parte de la UAP se realizó un análisis para determinar si la situación presentada correspondía a una obligación del contratista. Para ello, se analizaron las siguientes cláusulas: -----

1. cláusula 9.8: -----

“...c) En el caso de que los sistemas de conducción de agua potable, aguas pluviales, aguas residuales, canalizaciones eléctricas, canalizaciones de fibra óptica, pavimentos, aceras, etc., que resulten afectados durante el proceso constructivo, el Contratista deberá reconstruirlos en forma inmediata sin ningún costo adicional para el Fideicomiso... -----

1. cláusula 9.7.3: -----

“...se utilizarán las instalaciones con el fin de identificar cualquier defecto o mal funcionamiento, los cuales serán debidamente notificados al Contratista para que desarrolle su Plan de Acción correctivo a presentar en un plazo máximo de 5 días naturales y proceda en un plazo razonable a resolver los inconvenientes según un plan de intervención...”, -----

Una vez analizadas las cláusulas anteriores, se concluye que no corresponde atribuir al contratista la responsabilidad directa ni financiera por la reparación del sistema pluvial afectado, ya que el rediseño aprobado y los planos constructivos validados no incluyeron

modificaciones ni soluciones técnicas integrales para dicho sistema. -----
 Por las limitaciones señaladas debe asumir este asesor la veracidad de los antecedentes señalados y el análisis contractual, viniendo de Fiduciario ente Público, esta información está cubierta por el Deber de Probidad del funcionario y el deber de custodia “como buen padre de familia” del patrimonio que se ha confiado al BCR en su carácter de Fiduciario. --
 Asumiendo lo anterior debe analizarse la conveniencia de la propuesta, que implica que de asumir el Fideicomiso a través del Contratista la corrección del sistema de evacuación pluvial en la zona de conexión entre el local N.º 22 y el BCR, por una orden de cambio el costo aproximado de esta orden de cambio es ¢8.226.334,63. -----
 Se desprende del oficio señalado que este sería el único costo asociado a dicha solución, y que este sería, de autorizarse, el 15 de julio incluido entre los costos adicionales a que se refiere el escenario alternativo descrito en el oficio GCI-584-OF-1427 Propuesta de terminación para la ejecución de las obras y el fideicomiso en el Depósito Libre Comercial de Golfito, cuya finalización en el escenario alternativo sería el 28 de noviembre de 2025 con los siguientes costos asociados por el funcionamiento del Fideicomiso: -----

COSTOS ASOCIADOS A ESCENARIO CON MODIFICACION CONTRACTUAL

DESCRIPCION DEL GASTO	GASTOS INDIRECTOS				Total
	ago-25	sep-25	oct-25	nov-25	
GASTOS DE UNIDAD ADMINISTRADORA (UAPI)**	€ 3 333 035,99	€ 6 666 071,97	€ 6 666 071,97	€ 6 666 071,97	€ 23 331 251,90
GASTOS POR COMISIONES DE FIDUCIARIO/BCR**	€ 3 955 000,00	€ 7 910 000,00	€ 7 910 000,00	€ 7 910 000,00	€ 27 685 000,00
GASTOS POR COMISIONES (TRANSF. BANCARIAS)	€ 3 074,18	€ 6 148,35	€ 6 148,35	€ 6 148,35	€ 21 519,23
GASTOS POR VIATICOS	€ 290 000,00	€ -	€ -	€ -	€ 290 000,00
GASTOS POR FACTURA ELECTRONICA	€ 40 000,00	€ -	€ -	€ -	€ 40 000,00
GASTOS RADIOGRAFICA COSTARRICENSE(SICOP)	€ 3 449,88	€ 6 899,76	€ 6 899,76	€ 6 899,76	€ 24 149,16
GASTOS POR DIETAS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA	€ -	€ 382 419,00	€ 382 419,00	€ 382 419,00	€ 1 147 257,00
GASTOS POR DIFERENCIAS CAMBIARIAS	€ 42 604,85	€ 85 209,69	€ 85 209,69	€ 85 209,69	€ 298 233,92
SUBTOTALES	€ 7 667 164,89	€ 15 056 748,77	€ 15 056 748,77	€ 15 056 748,77	€ 52 837 411,20

GASTOS DIRECTOS CONSTRUCCIONES EN CURSO	ago-25	sep-25	Total
HIDROGEOTENIA LTDA REGENCIA AMBIENTAL	€ 295 085,00	€ -	€ 295 085,00
PRUEBAS VERIFICACION DE LA CALIDAD (Vieto y Asoc. S.A)	€ 2 938 000,00	€ -	€ 2 938 000,00
INSPECCION OC NUEVAS	€ -	€ 2 836 520,85	€ 2 836 520,85
GASTOS REEMBOLSABLES(VIATICOS) INSPECCION POR VISITAS AL DCG	€ -	€ 4 620 000,00	€ 4 620 000,00
SUBTOTALES	€ 3 233 085,00	€ 7 456 520,85	€ 10 689 605,85

TOTAL GENERAL GASTOS	
TOTAL GASTOS INDIRECTOS (AGO A NOV 25)	€52 837 411,20
TOTAL GASTOS DIRECTOS (AGO A NOV 25)	€10 689 605,85
TOTAL	€63 527 017,04

En anterior reunión sobre este tema en que participó este servidor, y por información de calidad proveniente de Dirección Ejecutiva, se conoce que este escenario es el que finalmente va a ser aprobado, por lo que estos costos invariablemente van a tener que ser cancelados con fondos del patrimonio administrado por el fiduciario, por lo que el único costo adicional por la corrección del sistema de evacuación pluvial en la zona de conexión entre el local N.º 22 y el BCR sería el señalado en párrafos anteriores. -----
 En cuanto a ese monto de ¢8.226.334,63, no tiene un criterio técnico este asesor de si el mismo resulta adecuado o excesivo por lo que deberá ser esto corroborado por un ingeniero civil, que según me comenta la Dirección Ejecutiva está siendo validado por los servicios de Ingeniería del DTPDI. -----
 En cuanto a la conveniencia, de ser validados los costos anteriores, de acceder a lo propuesto por el Fideicomiso Inmobiliario BCR/JUDESUR, debe considerarse que esta corrección de ser realizada directamente por JUDESUR, requeriría un Procedimiento de Contracción Reducida que según información suministrada por Proveeduría Institucional es de 29 días hábiles sin contar con el período de eventuales impugnaciones, lo que asumiendo que existe ya el pliego de condiciones realizado que sería el punto de partida de dicho plazo y que en términos reales puede extenderse por al menos dos meses tomando en cuenta las aprobaciones internas necesarias. -----

Aunado a lo anterior es de conocimiento de este Órgano Colegiado que actualmente la institución no cuenta con un ingeniero que se pueda encargar de la elaboración de dicho pliego de condiciones, por otro lado de conformidad a los informes de Administración Financiera de dominio de esta Junta Directiva, el contenido presupuestario necesario para iniciar esta contratación y la falta de inclusión de este en el banco de proyectos para la aprobación del Plan Quinquenal el desarrollo directo de dicha obra resultaría cuando menos complicado sino de difícil ejecución en este escenario. -----

Los factores climáticos de la Zona Sur, hacen no solo prudente sino necesario realizar las obras pertinentes que mitiguen el riesgo de inundaciones en el Depósito Libre Comercial de Golfito, de incluirse en una Orden de Cambio las obras requeridas, estas serían cubiertas inicialmente en el Periodo de notificación de defectos, que contractualmente se maneja, y posteriormente en las garantías de servicios de obra civil, especialmente en el contexto del CFIA (Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos), que se refieren a la responsabilidad de constructores y profesionales por defectos en la construcción, que establece un período de responsabilidad de cinco años, donde los constructores, arquitectos e ingenieros son responsables de la pérdida total o parcial de la obra, ya sea por defectos de construcción o del suelo, período de garantía se cuenta desde la recepción de la obra. -----

RECOMENDACIÓN: -----

Debe valorarse el entorno señalado, hechas las consideraciones anteriores resultaría prudente acceder a lo sugerido en el Oficio GCI-584-OF-1446, debe considerarse el riesgo por factores climáticos inherentes a la Zona Sur, además de que en apariencia resulta ser la forma más adecuada de protección del interés público por el entorno institucional descrito, asimismo estas valoraciones fundamentan la oportunidad del acto administrativo que autorice lo peticionado, lo cual desde el punto de vista legal se recomienda. -----

Debo acotar por último que este criterio se encuentra condicionado a que la valoración de la razonabilidad del costo de la obra sea positiva por parte de los Ingenieros del DTPDI. --

Informe de fiscalización de ingeniería (FIDEICOMISO) del ingeniero Abel Vargas Salazar contratado por JUDESUR -----

REFERENCIA: -----

2024 LE-000002-0019700001 "CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE INGENIERÍA, PARA LA RECEPCIÓN TÉCNICA Y FISCALIZACIÓN DE PROYECTOS" ---

ASUNTO: análisis de la propuesta de FIDEICOMISO con el Banco de Costa Rica, orden de cambio # 48, para la instalación de una tubería NOVAFORT de 300 mm de diámetro, para evacuar aguas pluviales del Local #22 al BCR, en el Depósito Libre de Golfito. -----

Adjunto sírvase encontrar el resultado de análisis de la oferta "ORDEN DE CAMBIO # 48" del Banco de Costa Rica, para la instalación de una tubería de 300 mm de diámetro para evacuar aguas pluviales, en el Depósito Libre de Golfito. -----

Metodología utilizada: -----

Para el análisis de la oferta se procedió de la siguiente manera: -----

- Lectura de todos los oficios y documentos aportados, por parte de JUDESUR y del Fideicomiso, (OC #48, FIDOP_2025_7-1251, FIDOP_1225_7_1243, GCI-584-OF-1446, oficio DE-0326-2025). -----

- Revisión de datos de cantidades, medidas, tiempos de la mano de obra, horas de equipo, costos unitarios. -----
- Verificación y chequeo de los precios de mercado de los materiales en la zona de Golfito. -----

Resultados: -----

Una vez analizados los documentos de la propuesta se encontró lo siguiente: -----

- 1- No hay un diseño técnico de la caja de registro, solamente se indica que será de 1,0 x1,0 mx1,5 mt de profundidad (no hay espesores, # de varilla, acabado del fondo, resistencia del concreto). -----
- 2- En el mismo sentido para la “parrilla con angular” se indica 1 unidad, sin mencionar el calibre, si la caja actual de descarga ya tiene parrilla y no requiere o no se necesita.
- 3- Los precios ofertados están dentro del rango de los precios de mercado para obras “llave en mano”, incluyendo el total de impuestos, cargas sociales, transportes, costos administrativos previamente acordados y utilidad. -----
- 4- La profundidad de la Caja de Registro y de la zanja a excavar, no se justifica en la documentación. La fotografía en el documento OC # 48, “CAJA PLUVIAL EXISTENTE” deja suponer una profundidad entre 60 y 75 cm del fondo de la zanja, como máximo. --

Conclusiones: -----

- 1- Al no haber un diseño de la caja de registro, con las especificaciones de los materiales y acabado de la rejilla, así como las dimensiones de la zanja, no se sabe si la propuesta es justo lo que se requiere en el sitio. Pudiera ser que se esté excediendo la profundidad de la caja de registro y de la zanja a excavar. -----
- 2- Se necesita un diseño “más fino” de los componentes antes mencionados, para asegurar que la solución propuesta realmente resuelva el problema de evacuación de agua pluviales en el sitio. -----

Recomendación -----

Solicitar el diseño de la caja de registro, rejilla y zanja a excavar, (especificaciones técnicas, medidas, cantidades, dimensiones, profundidad y acabados) a fin de poder verificar las cantidades de materiales, las horas de mano de obra, las horas del equipo de compactación y bomba para “achicar” agua. Lo anterior podría cambiar el monto de la oferta y justificar técnicamente el precio final en forma más sólida. Se trata de utilizar los recursos públicos en la forma más racional y eficiente posible. -----
Quedamos a su disposición para cualquier ampliación o aclaración. -----

El director Juan Carlos Muñoz Gamboa, menciona que, escuchando las recomendaciones de Pablo, aquí lo que nos interesa de repente, porque la vez pasada yo lo dije, esta gente cobra, pagan lo que tiene que pagar y lo que sobra lo devuelven. En eso ha sido la costumbre siempre desde que yo estoy participando y oyendo todo el proceso, no me preocupa los ocho millones, a mí lo que me preocupa es el tiempo. Dichosamente por lo menos en mi pueblo tenemos dos o tres días de verano, pero no sé en esa zona y sí vamos a seguir todos los días llueve teniendo una piscina por ahí, a mí lo que me preocupa, es el tiempo que transcurre y las obras que no se hacen y estoy de acuerdo con otro, el dinero, nosotros somos una institución pública y hay que cuidar el dinero, pero

vuelvo y repito, esta gente gasta lo que tienen que gastar y pagan lo que hay que pagar y lo demás lo devuelven. Al final de las cuentas lo que estamos gastando o perdiendo el tiempo, para que luego las obras no se puedan hacer en seco y después haya que hacerlo de otra forma y sí tiene razón el ingeniero contratado, se debe tener las medidas exactas para hacer el cálculo de materiales, que yo creo que con esa gente no lo desperdicio en las obras que han construido. De tal forma que a mi me parece que deberíamos aprobar esta adenda para que las obras se hagan en el menor tiempo posible. -----

El director Manuel Antonio Mora Vargas, menciona que, viendo tanto la información del ingeniero como del abogado, da un poquito más de confianza a razón de lo que se va a invertir. Ahora bien, a mí únicamente la preocupación que me queda es, si al hacer esta modificación de estos 20 metros de ese entubado de aguas pluviales, si esa agua al final discurre o llega a una alcantarilla más grande, porque no vaya a ser que hagamos esta mejora y que quede como un parche, es decir, que mejoramos aquí, pero le llevamos el agua a otro sitio en el depósito en donde es más bien la otra tubería es más pequeña y se nos puede complicar más, no nomás era esa la duda mía, si ya eso se tomó en cuenta, que esta mejora es atinente con lo que de ahí para abajo sigue a razón de que cuando usted lleva agua y la deposita en un tubo más pequeño y va a ser como un ombligo ahí, nada más es eso, respecto a los valores y todo, pues a uno si le parece un poquillo exagerado lo que están cobrando en lo que es el tema de la maquinaria, pero sus razones tendrán, entonces de ahí que el ingeniero, mejor dicho está pidiendo una memoria de cálculo de los costos específicos de cada uno de los diseños, entonces eso reafirmaría que lo que ellos están cobrando, me imagino que están poniendo los rellenos de sustitución y cosas de ese tipo, porque los costos que ponen de maquinaria si son un poquillo elevados, pero después de ahí todo me parece normal. -----

ACUERDO 04. Acoger la recomendación del licenciado Pablo Torres Henriquez, asesor legal de JUDESUR, presentada mediante el oficio ALJ-O-043-2025 donde indica que debe valorarse el entorno señalado, hechas las consideraciones anteriores resultaría prudente acceder a lo sugerido en el oficio GCI-584-OF-1446, debe considerarse el riesgo por factores climáticos inherentes a la Zona Sur, además de que en apariencia resulta ser la forma más adecuada de protección del interés público por el entorno institucional

descrito, asimismo estas valoraciones fundamentan la oportunidad del acto administrativo que autorice lo petitionado, lo cual desde el punto de vista legal se recomienda. Además, Según el informe de fiscalización de ingeniería (FIDEICOMISO) del ingeniero Abel Vargas Salazar contratado por JUDESUR, se solicita que se presente el diseño de la caja de registro, rejilla y zanja a excavar, (especificaciones técnicas, medidas, cantidades, dimensiones, profundidad y acabados) a fin de poder verificar las cantidades de materiales, las horas de mano de obra, las horas del equipo de compactación y bomba para “achicar” agua. Lo anterior podría cambiar el monto de la oferta y justificar técnicamente el precio final en forma más sólida. Se trata de utilizar los recursos públicos en la forma más racional y eficiente posible. La directora Jasmín Porras Mendoza y el director Marco Li Gamboa Mora, se encuentran ausentes con justificación. **ACUERDO EN FIRME.** -----

ARTÍCULO 5: La licenciada Jenny Martínez González, directora ejecutiva a.i. de JUDESUR, solicita autorización para medio día de la tarde del veintidós de julio del dos mil veinticinco de vacaciones y en mi lugar ese día de la sesión voy a dejar a la licenciada Yendry Sequeira Montoya, asesora de la dirección ejecutiva. -----

ACUERDO 05. Autorizar a la licenciada Jenny Martínez González, directora ejecutiva a.i. de JUDESUR, medio día de la tarde del veintidós de julio del dos mil veinticinco como vacaciones. La directora Jasmín Porras Mendoza y el director Marco Li Gamboa Mora, se encuentran ausentes con justificación. **ACUERDO EN FIRME.** -----

Al ser las diez horas con diecisiete minutos, la directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, procede a dar un receso a la sesión y se retoma al ser las diez horas con veinte minutos e ingresa a la sala de sesiones la licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano. -----

ARTÍCULO 6: La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona a Wendy que tiene la duda de, que me indique qué pasó, porque se eliminó el concurso de la página de la ANE antes de la fecha indicada para la entrega documento, ¿por qué se eliminó si es usted la que la subió? La única persona que la puede eliminar es quien la sube. -----

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, responde que no está eliminado, no porque cuando uno sube la documentación a la plataforma, uno le indica de

tal fecha a tal fecha y sinceramente para mí, está en la plataforma, no tengo conocimiento de que esté eliminado. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que han hecho consultas y entonces a eso fue lo que a nosotros nos llamó la atención, porque nadie la puede bajar, sino la persona se la subió, entonces nosotros podamos en este momento darnos cuenta si está o no está, para que nos ayudes en eso.

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, responde que sí, va a traer la computadora para revisarlo, menciona que ahí está la publicación, dice que finaliza el jueves diecisiete de julio. Pero estoy viendo que hay algo extraño, uno dice en proceso y otro pendiente de publicar, lo extraño es que si me llegan las notificaciones. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que lo importante es que la publicación está Wendy. -----

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, responde que sí, ahí está en la plataforma, no se ha eliminado, pero no sé por qué no me deja abrirlo y dice: se requiere apoyo de unos de nuestros agentes al número tal, el puesto se encuentra pendiente de publicar. Ahí está en la publicación, esto es lo que yo hago, ahí es donde yo inicio, donde yo indico toda la información y se le indicó que se vence hasta tal fecha y se indicó y ahí está. Pero ahora si usted se mete dice, está pendiente de publicar, ¿Por qué? no sé. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que a ella le hacen la consulta. -----

El director Rigoberto Canales Canales, consulta que desde cuando esta ese error y en este momento cuantos han participado. -----

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, responde que no se ve, esta como bloqueado el concurso, habría que preguntar a la ANE qué fue lo que pasó, porque está bloqueado, porque nunca hemos tenido un caso de estos, habrá que llamar a preguntar que paso. -----

Al ser las diez horas con treinta y tres minutos, la directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, procede a dar un receso a la sesión y la licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, se retira para hacer las consultas a la ANE, se retoma al ser las diez horas con treinta y ocho minutos. -----

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

ARTÍCULO 6: OFICIO-DE-0313-2025 de la licenciada Jenny Martínez González, directora ejecutiva a.i. de JUDESUR, del diez de julio del dos mil veinticinco, dirigido al señor Carlos Morera Castillo, jefe administrativo financiero, donde le solicita un informe de aplicación y cumplimiento de la Ley N° 10483 Autorización a la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur (JUDESUR) para condonar Deudas. -----

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

ARTÍCULO 7: OFICIO-DE-0318-2025 de la licenciada Jenny Martínez González, directora ejecutiva a.i. de JUDESUR, del ocho de julio del dos mil veinticinco, dirigido al señor Carlos Brenes Mena, Gerente de Unidad Administradora del Proyecto del Fideicomiso Inmobiliario JUDESUR/BCR, donde remite el acuerdo ACU-10-36-2025, Ref. GCI-584-OF-1427. -----

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

ARTÍCULO 8: Oficio FIDOP_2025_7_1242 de la señora Raquel Ramírez Fonseca, Supervisora de Fideicomisos de Obra Pública del Fideicomiso Inmobiliario JUDESUR/BCR, del nueve de julio del dos mil veinticinco, donde da respuesta al oficio DE-0318-2025 relacionado al Fideicomiso Inmobiliario JUDESUR/BCR, indicando lo siguiente: -----

Reciba un cordial saludo y a la vez sirva la presente para solicitarle de manera respetuosa interponer sus buenos oficios para que la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur nos haga llegar una ampliación o aclaración del acuerdo No. 10-36-2025 recibido el día de ayer mediante el oficio DE-03-18-2025. -----

Lo anterior se debe a que, si bien es cierto en dicho acuerdo se hace mención de que se aprueba la propuesta presentada mediante el oficio GCI-584-OF-1427, las imágenes que se insertan no corresponden específicamente a la propuesta de la modificación de la cláusula que se estará aplicando, sino por el contrario a los costos asociados y plazos, siendo esto los beneficios que se obtendrían con la propuesta. -----

Por lo tanto, en aras de documentar de forma clara el proceso, requerimos que en el acuerdo se indique expresamente que se acepta la propuesta de modificación de cláusula contractual para el Diseño y Construcción, tal como se consigna en el punto No. 5 del oficio GCI-584-OF-1427, la propuesta es la siguiente: -----

Cláusula actual:

"9.7.3 Periodo de notificación de defectos

Una vez recibida la obra y puesta en funcionamiento, se considerará un periodo de 3 meses en los cuales se realizarán pruebas a todos los sistemas y se utilizarán las instalaciones con el fin de identificar cualquier defecto o mal funcionamiento, los cuales serán debidamente notificados al Contratista para que desarrolle su Plan de Acción correctivo a presentar en un plazo máximo de 5 días naturales y proceda en un plazo razonable a resolver los inconvenientes según un plan de intervención".

Se propone modificar de la siguiente forma:

9.7.3 Periodo de notificación de defectos

Una vez recibida la obra y puesta en funcionamiento, se considerará un periodo de máximo 1 mes en los cuales se realizarán pruebas a todos los sistemas y se utilizarán las instalaciones con el fin de identificar cualquier defecto o mal funcionamiento, los cuales serán debidamente notificados al Contratista para que desarrolle su Plan de Acción correctivo a presentar en un plazo máximo de 5 días naturales y proceda en un plazo razonable a resolver los inconvenientes según un plan de intervención. Cumplido ese plazo el Fideicomiso procederá con la devolución del segundo 50% de las retenciones restantes y la firma del finiquito del contrato.

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

ARTÍCULO 9: OFICIO-DE-0326-2025 de la licenciada Jenny Martínez González, directora ejecutiva a.i. de JUDESUR, del ocho de julio del dos mil veinticinco, dirigido a la señora Raquel Ramírez Fonseca, Supervisora de Fideicomisos de Obra Pública del Fideicomiso Inmobiliario JUDESUR/BCR, del diez de julio del dos mil veinticuatro, donde hace análisis de respuesta del Oficio FIDOP_2025_7_1243, indicando lo siguiente: -----

Con el objetivo de continuar con el análisis de la orden de cambio del sistema de evacuación pluvial; se solicita con toda consideración se remita a la mayor brevedad posible, el desglose del presupuesto de los ₡8.226.334,63 (ocho millones doscientos veintiséis mil trescientos treinta y cuatro colones con sesenta y tres céntimos). Además, se indiquen las especificaciones técnicas de las mejoras que se pretenden realizar con la citada orden de cambio. -----

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

ARTÍCULO 10: Oficio FIDOP_2025_7_1251 de la señora Raquel Ramírez Fonseca, Supervisora de Fideicomisos de Obra Pública del Fideicomiso Inmobiliario JUDESUR/BCR, del nueve de julio del dos mil veinticinco, donde da respuesta al oficio DE-0326-2025, sobre sistema de evacuación de aguas pluviales, indicando lo siguiente: --

“En atención al oficio DE-0326-2025 recibido el día de hoy, a continuación, se indican las especificaciones de lo que se está planteando realizar mediante la orden de cambio y en el archivo anexo a esta nota se desglosan los costos: -----

- 1. Construir en el costado oeste de los nuevos locales una caja de registro pluvial de 1 metro x 1 metro x 1,5 metros de profundidad. -----*
- 2. Construir un tramo de tubería de 20 metros de longitud. El diámetro de la tubería sería de 30 centímetros para que tenga más capacidad (no puede ser mayor el diámetro por los niveles y se requiere que la tubería trabaje por gravedad, además la tubería que desfoga la caja de registro aguas abajo tiene también un diámetro de 30 centímetros). La tubería sería del tipo Novafort. -----*
- 3. Se debe realizar el zanjeo donde se colocaría la nueva tubería, asimismo, el relleno compactado y el bote del material excedente. Se incluye la cama de arena para “sentar” la tubería y darle nivel. Además, dada la condición de lluvias que se ha estado experimentando se considera el uso de bomba para “achicar” el agua de lluvia y poder realizar los trabajos. -----*
- 4. La tubería conectaría la nueva caja de registro con una caja existente que desfoga en un tubo de diámetro de 30 centímetros. -----*
- 5. Existen previsiones para realizar reparaciones si se daña alguna tubería existente en la zona a excavar. -----*

6. La duración de los trabajos se estima en máximo 2 semanas. -----
Le agradecemos su valiosa colaboración para que realicen las diligencias correspondientes con el objetivo de que nos remitan la respuesta antes del próximo 15 de julio, esto en aras de no afectar la ruta crítica del cronograma e incurrir en costos adicionales. -----

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

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

ARTÍCULO 11: La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, presenta la siguiente propuesta de acuerdo: Solicitar a la secretaria de actas de JUDESUR, que solicite certificación al Servicio Agencia Nacional de Empleo, la trazabilidad de información en la herramienta del SNE referente a la vacante publicada concurso 001-2025 – Gerente (director ejecutivo) de JUDESUR, además que se indique quien lo inició y quien lo culminó antes de tiempo. -----

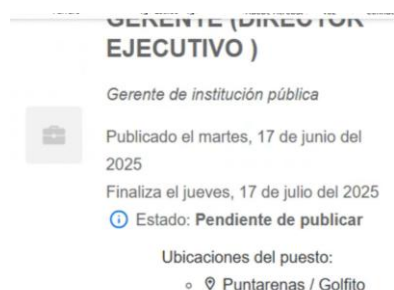
ACUERDO 06. Solicitar a la secretaria de actas de JUDESUR, que solicite certificación al Servicio Agencia Nacional de Empleo, la trazabilidad de información en la herramienta del SNE referente a la vacante publicada concurso 001-2025 – Gerente (director ejecutivo) de JUDESUR, además que se indique quien lo inició y quien lo culminó antes de tiempo. La directora Jasmín Porras Mendoza y el director Marco Li Gamboa Mora, se encuentran ausentes con justificación. **ACUERDO EN FIRME.** -----

Al ser las diez horas con cuarenta y tres minutos, la directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, procede a dar un receso a la sesión, se retoma al ser las once horas con veinticuatro minutos e ingresa nuevamente la licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano. -----

ARTÍCULO 12: La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, menciona a la junta directiva que ella procedió a llamar a la página de la ANE para ver ¿Qué fue lo que pasó? Porque yo le había tomado una imagen cuando se hizo la publicación del concurso en la página, como pueden ver: -----



Cuando uno hace la publicación en la página de la ANE le da un código, dice 81126, cuando uno hace la publicación, si ven ahí en el estado, ahí salía que el estado era vacante, o sea que la plaza estaba en concurso, cuándo ahora que ustedes me indican y hacemos la revisión, no salió vacante, salía así: -----



Pendiente de publicar, como que el estado de la plaza cambió. Entonces yo les solicité a ellos que me indicaran porque sucedía ese tipo de cosas y que a la hora de que yo realicé la publicación, si estaba la publicación y podía ver todos los oferentes que estaban participando. Me tuvieron que remitir con una de las muchachas encargadas de la página, porque ellos tampoco, no entendían porque yo le estaba demostrando a ellos que en la página sí decía vacante y ahora pendiente de publicar. Entonces ella lo que me indicó fue que ingresar a otra vez al rótulo del concurso y este le va dando una actualización a la publicación y automáticamente se volvió a cambiar a vacante. Entonces, ahora otra vez en el sistema ya sale otra vez lo de la publicación y ahora sí, sale la página, ahora sí se puede ver otra vez los participantes, ya se puede ver otra vez la plaza en concurso, ya se puede ver todo otra vez. Y también la muchacha me indicó que fuera dándole otra vez a la publicación una actualización de la página para ver por qué era que se había cambiado y cuando uno le fue dando a actualizar, el automáticamente se cambió. Hay algo muy importante que creería yo que se logra, que ella me dio un número, me dio un correo, me dijo que igual lo iban a coordinar con Jenny, que hay un muchacho que se llama Andrey Salas, que dice que es el encargado de llevarnos el control a nosotros en ese sistema de la ANE, yo eso no lo sabía, lo desconozco, que él nos puede dar un acompañamiento para el uso de la plataforma de igual cuando termine el concurso, porque vamos a ver, yo la plataforma ANE la conocí fue por don Luis y yo me registré según los pasos, como me iba llevando la página, pero nunca he tenido un acompañamiento de ninguno de los encargados de la ANE para hacer el proceso, entonces ellos están dando que nos pueden

dar un acompañamiento con una persona ahí encargado, por lo menos dice que para dar explicación de todos los participantes. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidente de la junta directiva de JUDESUR, comenta que, que dicha que ya esto lo pudimos solventar y que quedó otra vez habilitado, consulto ¿usted le puso ahí, por cuánto tiempo es ese nombramiento? -----

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, responde que no, por ser un puesto de confianza, no se le pone periodo, porque normalmente lo que se ha hecho cuando se hace el concurso ya cuando se realizan las entrevistas y eso se le indica a la persona. -----

El director Rafael Ángel Ureña Solís, consulta que si ese nombramiento viniese a completar los 4 años que estaba don Luis. -----

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, responde que ella entendería que no, es un nombramiento de nuevo, no es por completar los 4 años de él, porque como él ya se fue, entonces ya la junta decide por cuánto tiempo lo nombran, no es por el tiempo restante de don Luis, es alguien nuevo, un concurso nuevo. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidente de la junta directiva de JUDESUR, menciona que ella pensó que venía especificado el tiempo que va a ser el nombramiento.

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, responde que nunca lo hemos puesto la verdad, no se ha puesto el tiempo, porque normalmente no se sabe por cuánto se va a nombrar, muchas veces implica el periodo de prueba, mientras se hace todo el proceso, pero nunca se ha indicado por cuánto tiempo realicen el nombramiento, igual en los lineamientos se indica por qué se hace el concurso, cuáles son los requisitos y con base a lo que diga la ley y la ley indica que es por los 4 años, por ahí, digámoslo así, que ya según los lineamientos, la ley sí le indica a la persona que es por 4 años, pero normalmente en el concurso no se indica. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidente de la junta directiva de JUDESUR, menciona que, qué dicha que esto se pudo solventar, a mí me tenía preocupada, yo decía, cómo podemos nosotros solventar, o sea, nosotros no, sino la página, cómo se podía este arreglar. -----

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, menciona que igual, digamos la página de la ANE o esa plataforma es relativamente nueva. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que, entonces queda claro de que el nombramiento es por 4 años o por el tiempo que resta. -----

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, responde que, no tiene que ser por 4 años. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que tiene el artículo 30 que dice, la Junta Directiva nombrará, previo concurso público promovido por el departamento de Recursos Humanos de la Junta de Desarrollo de la zona sur, a un director Ejecutivo por un plazo de 4 años que podrá ser reelecto por única vez, si cesará en el cargo antes de haber cumplido el periodo establecido, quien lo sustituirá será nombrado para concluir lo que resta del periodo de nombramiento. -----

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, responde que, no sé, porque eventualmente se está haciendo otro concurso. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que ella se ajusta a lo que dice el artículo 30, me imagino que usted también, como encargada. -----

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, responde que, igual digamos, se puede valorar y ver ese nombramiento para tomar el tiempo que sea, tomando en consideración eso y viendo la legalidad de cuánto sí por el tiempo o por los 4 años. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que igual, eso tenía que ir en el cartel, tenía que ir esa especificación. -----

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, responde que como les digo, nunca se ha hecho. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que, no es que nos acogemos al artículo 30. -----

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, responde que sí podríamos hacerlo cuando eventualmente se vaya a hacer en el nombramiento, igual los que están participando, ellos no están viendo ahí si es en propiedad o interinos, o sea, ellos están participando. -----

El director Manuel Antonio Mora Vargas, menciona que, respecto a eso, a mi parecer,

digamos si el artículo 30 establece así tan claro como esta, yo pensaría que este nombramiento se inician por el tiempo que le restaba a don Luis, porque luego llegara una nueva Junta y ellos dispondrán si continúan o hacen un nuevo proceso de selección de director Ejecutivo, entonces, por cualquier cosa que tuviéramos esa dudilla, habría que preguntarle a Pablo como para que nos aclare, desde el punto de vista jurídico en relación a ese tema, y a mí sí, me parece que en el concurso debió haber estado, eso de que era por el tiempo restante que a don Luis le quedaba. Pero bueno, eso igual al momento que se seleccionen las terminas y ya se hagan las entrevistas y todo, seguro se le indicará a la persona para que luego no se comprometa uno a decir, ah, me dieron 4 años y al final no era por cuatro años. -----

La licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano, menciona que de igual forma como lo indico don Manuel, se le haría la consulta a Pablo y nosotros igual le daríamos la recomendación cuando mandemos ya la documentación de todo lo que salió del concurso. -----

El director Manuel Antonio Mora Vargas, consulta a Wendy si los de la ANE no le dijeron cuanto tiempo estuvo digámoslo, la página estuvo inactiva, digamos, no hay forma de darse cuenta por aquello que alguien reclame. -----

Al ser las once horas con cuarenta y cuatro minutos, se retira de la sala de sesiones la licenciada Wendy Artavia Abarca, gestión de capital humano. -----

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

ARTÍCULO 13: El director Rigoberto Canales Canales, menciona que es lo siguiente: solicitar información referente al contrato de transporte Al Campo, acciones realizadas a hoy, sería como para el 5 de agosto de 2025. -----

ACUERDO 07. Solicitar a la dirección ejecutiva de JUDESUR, que se remita para el cinco de agosto del dos mil veinticinco un informe referente al contrato de transporte Al Campo, acciones realizadas a hoy. La directora Jasmín Porras Mendoza y el director Marco Li Gamboa Mora, se encuentran ausentes con justificación. **ACUERDO EN FIRME.** -----

ARTÍCULO 14: El director Rigoberto Canales Canales, menciona que lo otro es solicitar a la dirección ejecutiva un informe de los registros de los depósitos, de los ingresos generados por el parqueo en el depósito, del periodo 2025 y que indique, además, los gastos en los cuales se aplican dichos ingresos en el presupuesto ordinario 2025. -----

ACUERDO 08. Solicitar a la dirección ejecutiva de JUDESUR, un informe de los registros de los depósitos de los ingresos generados por el parqueo en el depósito, del periodo 2025 y que indique, además, los gastos en los cuales se aplican dichos ingresos en el presupuesto ordinario 2025. La directora Jasmín Porras Mendoza y el director Marco Li Gamboa Mora, se encuentran ausentes con justificación. **ACUERDO EN FIRME.** -----

ARTÍCULO 15: El director Juan Carlos Muñoz Gamboa, menciona que, él quiere solicitar, un espacio no sé quién asigna o como, para la comisión que tiene que trabajar sobre la finca Caracol, no sé si el próximo jueves hay extraordinaria y si no sería para la próxima semana, asignar un día para que esa comisión se puede reunir, analizar el expediente para ponerlos de acuerdo con alguna situación referente al próximo remate. -----

ACUERDO 09. Nombrar en comisión al director Juan Carlos Muñoz Gamboa, Rigoberto Canales Canales y Rafael Ángel Ureña Solís, para que el lunes veintiuno de julio del dos mil veinticinco, se reúna a las nueve de la mañana en la sala de sesiones de JUDESUR y puedan analizar el expediente de ASOEXBRUNCA junto con el licenciado Pablo Torres Henríquez, asesor legal de JUDESUR y puedan realizar visita a la finca Caracol del proyecto. La directora Jasmín Porras Mendoza y el director Marco Li Gamboa Mora, se encuentran ausentes con justificación. **ACUERDO EN FIRME.** -----

ARTÍCULO 16: La directora Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta de la junta directiva de JUDESUR, somete a consideración de la junta, convocar a sesión extraordinaria el diecisiete de julio del dos mil veinticinco a las diez de la mañana. -----

ACUERDO 10. Realizar sesión extraordinaria el diecisiete de julio del dos mil veinticinco a las diez de la mañana. La directora Jasmín Porras Mendoza y el director Marco Li Gamboa Mora, se encuentran ausentes con justificación. **ACUERDO EN FIRME.** -----
Sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión al ser las once horas con cincuenta y seis minutos. -----

Jasmín Porras Mendoza
Presidenta

Rafael Ángel Ureña Solís
secretaria