

**ACTA ORDINARIA 28-2024.** Acta número veintiocho correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la Provincia de Puntarenas-JUDESUR, en la sala de sesiones del local 51 del Depósito Libre Comercial de Golfito, de forma presencial y virtual por la plataforma Microsoft Teams, a las diez horas con ocho minutos del veintiuno de mayo del dos mil veinticuatro, presidida por la directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, representante del Poder Ejecutivo, con la asistencias de los siguientes miembros: Marielos Castillo Serrano, vicepresidenta, representante de la Municipalidad de Corredores; Bernardo Enrique Víquez Valverde, representante de la Asociación de Concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito; Laura Espinoza Bejarano, representante del sector indígena (presente de forma virtual desde su lugar de residencia); 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; Ana Tomasa Palacios Martínez, representante de las cooperativas; Guido Lericí Salazar, representante del sector productivo (presente de forma virtual desde su lugar de residencia); Merilyn Altamirano Amador, representante de asociaciones de desarrollo (presente de forma virtual desde su lugar de residencia); el licenciado Luis Alberto Chaves González, director ejecutivo de JUDESUR, la licenciada Yendry Sequeira Montoya, Asesora de dirección ejecutiva de JUDESUR y la señora Olga Salazar Montiel, secretaria de actas a.i. 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°28-2024:** -----

**ARTÍCULO 1:** Revisión y aprobación del orden del día de la sesión ordinaria N°28-2024. -

1. Lectura y aprobación del orden del día. -----

2. Lectura y aprobación del acta de la sesión ordinaria No. 26-2024 y el acta extraordinaria No. 27-2024. -----
3. Informe de dirección ejecutiva. -----
4. Atención al auditor interno de JUDESUR. -----
5. Atención al DTPDI. -----
6. Lectura de correspondencia. -----
7. Asuntos varios de directores. -----

**ACUERDO 01.** Se lee y aprueba el orden del día de la sesión ordinaria N° 28-2024.  
**ACUERDO EN FIRME.** -----

**CAPITULO II. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA No. 26-2024 Y EL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA No. 27-2024:** -----

**ARTÍCULO 2:** Lectura, comentario y aprobación del acta ordinaria N°26-2024 del catorce de mayo del dos mil veinticuatro. -----

**ACUERDO 02.** Aprobar el acta ordinaria N°26-2024 del catorce de mayo del dos mil veinticuatro. **ACUERDO EN FIRME.** -----

**ARTÍCULO 3:** Lectura, comentario y aprobación del acta extraordinaria N°27-2024 del dieciséis de mayo del dos mil veinticuatro. -----

**ACUERDO 03.** Aprobar el acta extraordinaria N°27-2024 del dieciséis de mayo del dos mil veinticuatro. **ACUERDO EN FIRME.** -----

Al ser las diez horas con diecisiete minutos, la directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, procede a dar un receso a la sesión de junta y se retoma al ser las once horas con veintidós minutos e ingresan a la sesión de junta de forma presencial y virtual, los representantes del Fideicomisos BCR, la señora Gloriana Sánchez Ramírez, Analista de Fideicomisos BCR, la señora Raquel Ramirez Fonseca, supervisora de FIDEICOMISOS BCR, la señora Karen Rodríguez, el señor Carlos Brenes, de la UAP, Carlos Arburola, jefe del área de fideicomiso de obra pública del BCR, Pedro Abdalla del comité de vigilancia del fideicomiso, de la administración de JUDESUR, está el arquitecto Luis Miguel Herrero Kohnor y el licenciado Carlos Morera

Castillo, jefe administrativo financiero. -----

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

**ARTÍCULO 4:** El señor Carlos Brenes, de la UAP, procede a exponer a la junta directiva de JUDESUR, quien menciona que hoy tienen básicamente dos temas que queremos este traer a la mesa para discutir con la junta directiva que tiene que ver con el tema de decisiones que hay que tomar con el tema del sistema de protección contra incendios y sistema de iluminación exterior emergencia y adicionalmente de la fase dos. Por supuesto, aprovechando que estamos acá, podemos aclarar cualquier otra consulta que tengan, esta la rendición de cuentas, si yo sé que es también importante, ya que no nos vemos a menudo, la última vez que nos vimos todos por acá fue a finales de febrero. Estuvimos con Don Luis Alberto y Doña Jasmin en el mes de abril, voy a compartirles la siguiente presentación: -----

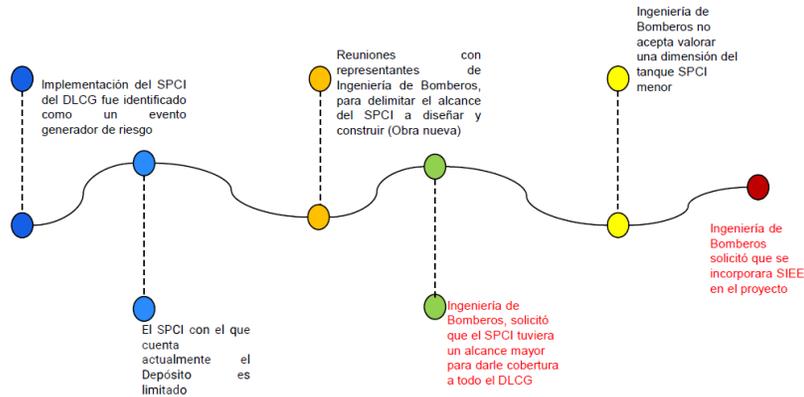


Dirección: Depósito Libre Comercial de Golfito, local No.51,  
 Tel: 2775-02-20, E-mail: [larauz@judesur.go.cr](mailto:larauz@judesur.go.cr)  
 Página web: [www.judesur.go.cr](http://www.judesur.go.cr)

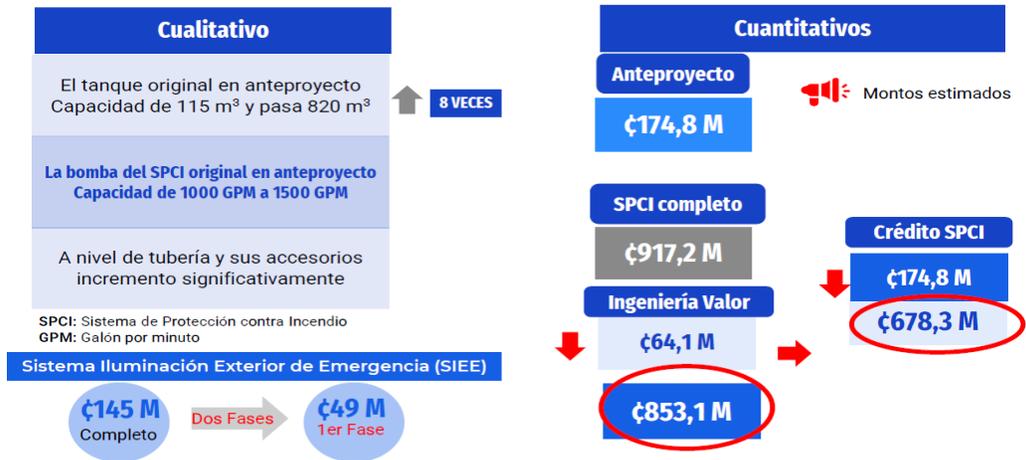


## Sistema de Protección contra Incendio (SPCI) y Sistema Iluminación Exterior Emergencia (SIEE)

### Antecedentes



### Comparación de variación del SPCI y SIEE



El director Bernardo Enrique Víquez Valverde, consulta sobre: con respecto a ese faltante, hacerlo por etapas sería, digamos, dejando al descubierto al principio, ¿cuáles locales? Porque el depósito es grande, entonces me imagino que tienen que hacer digamos, la

primera etapa, serían los locales nuevos o viendo que los otros locales tienen mayor riesgo, empezar con locales antiguos, para hacerlo por etapas. -----

El señor Carlos Brenes, de la UAP responde que esa pregunta la respondo en la siguiente diapositiva. -----

La directora Merylyn Altamirano Amador, consulta es, ¿tenemos a mano un documento que nos respalde de todas esas solicitudes que está haciendo el banco de Costa Rica?, tenemos acceso a esos documentos? -----

El señor Carlos Brenes, de la UAP responde que sí, por su puesto, existen dos documentos, uno es las observaciones que bomberos hace en el proceso de revisión, lo otro son documentos internos que hemos generado y lo otro es un oficio que la UAP le manda a Luis Alberto donde explicamos todo a detalle. -----

La directora Merylyn Altamirano Amador, menciona que ella considera que sería importante nosotros tener a mano de parte de JUDESUR, esa documentación y tener ese respaldo para valor toda la decisión que tenemos que tomar, junto con el arquitecto Luis Herrero, arquitecto de JUDESUR. -----

El señor Carlos Brenes, de la UAP responde que con mucho gusto les hacemos llegar un paquete con todo lo que sea relevante para que lo tengan. -----

Continuamos con las diapositivas: -----

**SOLUCIONES SPCI**

1A	1B
<ul style="list-style-type: none"> <li>Construir dos terceras partes del tanque de almacenamiento.</li> <li>Casa de máquinas completas.</li> <li>Sector que corresponde a la "columna vertebral" del sistema de tuberías.</li> <li>Sector de tubería que alimenta los 8 locales nuevos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construir dos terceras partes del tanque de almacenamiento.</li> <li>Casa de máquinas completa</li> <li>Sector que corresponde a la "columna vertebral" del sistema de tuberías.</li> <li>Sector de tubería que alimenta a los 8 locales nuevos.</li> <li>Otros sectores secundarios de tubería que alimentan a los locales existentes</li> </ul>
Primera Fase c442,2 M Segunda Fase c550,4 M Total c992,6 M Total Adicional c853,1 - 992,6 = <b>c139,5 M</b>	<p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">Intervención Mayor que 1A</p> Primera Fase c617,2 M Segunda Fase c375,8 M Total c993,0 M Total Adicional c853,1 - c993,0 = <b>c139,9 M</b>

Las soluciones 1A y 1B son implementaciones parciales del SPCI completo, y sea en una, dos, o inclusive tres fases, el SPCI deberá implementarse en su totalidad ya que solo así estará el DLCC protegido.

El director Bernardo Enrique Víquez Valverde, menciona que tiene una duda con respecto a la ubicación de todo el sistema de tuberías, casa máquinas y el tanque, digamos,

estratégicamente tiene que estar ubicado dentro del depósito que no genere costos adicionales, por ejemplo, si se hace un poco separado de la infraestructura, generaría más costo en tubería. ¿Entonces, esa parte de ubicación estratégica para que no genere costos adicionales, eso está analizado dentro del mismo proyecto? -----

El señor Carlos Brenes, de la UAP responde que sí. -----

La Ana Tomasa Palacios Martínez, consulta ¿cuántas cotizaciones tiene para ese sistema contra incendios? -----

El señor Carlos Brenes, de la UAP responde que en este momento quien diseña y construye ese equipo es que están en una cotización. Sin embargo, hicimos un estudio de mercado donde pedimos ofertas a tres empresas más, eso hay que entenderlo que son empresas que lo hacen voluntariamente. -----

El señor Carlos Arburola, jefe del área de fideicomiso de obra pública del BCR, menciona que para complemento, porque me parece buenísima la pregunta de Doña Tomasa. Vamos a ver, recordemos, para que tengamos Claro esto es un solo contrato, que cobija estos trabajos, que la empresa constructora de estructuras llegó y dijo, bueno, de acuerdo a lo que está pidiendo bomberos, yo tendría que hacer este alcance con el sistema de protección contra incendios y hacer esto que no estaba dentro de dentro de mi oferta cuesta este monto, pero simple y sencillamente ellos dicen que cuesta ese monto, lo aprueba y si se aprueba lo hace, lo ejecutan, o sea, no hay que hacer un concurso, lo que quiero decirle específicamente para el sistema de protección por los incendios, porque está cobijado con y ya con el contrato que se tiene con la empresa constructora. Pero la parte es validad, decir, ¿cómo sabemos que esto que está diciendo la empresa constructora digamos es razonable el precio? y es ahí en donde entra la parte que Carlos está diciendo, de que se solicitó otras 3 cotizaciones, que al 31 de este mes las empresas van a llegar y decir, bueno, por ese sistema que están proponiendo, yo les voy a cobrar x o y, es lo que nos va a permitir llegar y decir, bueno, estas 3 ofertas anda muy similar por arriba o por abajo de lo que nos oferto la empresa, aquí si es importante, porque sí anda muy similar. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, solicita con todo respeto, si existe la posibilidad de tener esas cotizaciones para que nuestro ingeniero también haga el análisis. -----

El señor Carlos Brenes, de la UAP responde que hecho, yo les propondría, si les parece, por supuesto, compartir el análisis, me parece que eso tal vez es enriquecedor para que vean todo el análisis estadístico que nosotros hacemos y ver digamos si se justifica o no la razonabilidad de precio. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, muchas gracias, si me gustaría que nuestro ingeniero sea el que también haga la valoración. -----

La directora Jasmín Porrás Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que es necesario que nosotros tengamos toda la claridad posible en relación con esta cuestión del tanque que está pidiendo bomberos. Nosotros en este momento en que esta primera fase vamos a construir 8 locales nuevos, ¿ese tanque va en esta primera?, habla solo de alimentar la tubería para esos 8 locales, verdad? el resto del depósito, solo con la construcción de esos 8 locales queda desprotegido ¿o cómo? -----

El señor Carlos Brenes, de la UAP responde, digamos queda desprotegido mientras no se haga todo el sistema, si se va haciendo por partes y las partes que sea sean cubiertas las que no se hacen no quedan cubiertas todavía, sino que quedaría un paso a la siguiente fase. Pero la única forma de garantizar la protección completa es el sistema completo. ----

La directora Jasmín Porrás Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que como tiene que ver o tiene que tener una capacidad porque si se hace la primera fase verdad hasta que cubra esos 8 locales, bomberos ¿Estaría dando el aval para el uso de esos 8 locales aunque todo el sistema no esté listo? -----

El señor Carlos Brenes, de la UAP responde que como dijo Carlos Arturo, hasta que ellos lleguen hacer la inspección lo sabremos. Presumiblemente la respuesta es sí, porque estaríamos haciendo lo que bomberos está aprobando en permisos. -----

La directora Jasmín Porrás Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona, pero estaría quedando desprotegido el depósito nos diría, no, no funciona así, no tenemos certeza de eso. -----

El señor Carlos Arburola, jefe del área de fideicomiso de obra pública del BCR, menciona que no tenemos certeza de eso, puede que en esta etapa de aprobación del planos, bomberos nos diga sí está bien construye. Cuando ya se construye, puede que el segundo ingeniero llegue y diga sí, y lo hicieron como se lo pedimos en plano. -----  
 Al ser las doce horas con treinta minutos, la directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, procede a dar un receso a la sesión de junta y se retoma al ser las trece horas con cuarenta y dos minutos. -----  
 Continúa el señor Carlos Brenes, de la UAP, con la exposición: -----

### Resumen de costos asociados al SPCI para cada solución propuesta

Descripción	Fase 1	Fase 2	Total	Crédito SPCI	Gran Total	Costo adicional
Completo SPCI	0,0	0,0	¢853,1	-174,8	<b>¢678,30</b>	0,0
Parcial 1A SPCI	¢442,2	¢550,4	¢992,6	-174,8	<b>¢817,8</b>	¢139,5
Parcial 1B SPCI	¢617,2	¢375,8	¢993,0	-174,8	<b>¢818,2</b>	¢139,9

 Montos estimados en millones de colones  
 Estudio de Mercado para el 31 de mayo de 2024

### Ordenes de Cambio en Proceso (montos en millones de colones)

Orden de Cambio	Descripción	Monto
Orden de Cambio 17:	Construcción distribución interna de locales por rediseño solicitado por JUDESUR	¢44,1
Orden de Cambio 18:	Construcción de sistema de iluminación exterior de emergencia (SIEE)	¢145,1
Orden de Cambio 19:	Cambio de acometida de cobre por aluminio	+¢127,5
Orden de Cambio 20:	Construcción completa sistema de protección contra incendio (SPCI)	¢678,3
Orden de Cambio 21 :	Construcción por fases sistema de protección contra incendio (SPCI)	1A ¢267,4 1B ¢442,4
Orden de Cambio 22:	Construcción por fases sistema de iluminación exterior de emergencia (SIEE)	¢49

### ESCENARIOS RESERVA CONTIGENCIA

1.Solución Completa del SPCI y SIEE completo	2.Solución parcial del SPCI (1A) y SIEE parcial	3.Solución parcial del SPCI (1B) y SIEE parcial	4.Solución parcial del SPCI (1A) y SIEE completo	5. Solución parcial del SPCI (1B) y SIEE completo
Completo SPCI Completo SIEE RC ¢525,8	Parcial SPCI 1A Parcial SIEE RC ¢525,8	Parcial SPCI 1B Parcial SIEE RC ¢525,8	Parcial SPCI 1A Completo SIEE RC ¢525,8	Parcial SPCI 1B Completo SIEE RC ¢525,8
OC 17, 18,19,20 ¢740,2	OC 17,19,21 (1A), 22 ¢233,1	OC 17, 19, 21 1B SPCI FASE 1, 22 Reducido SIEE ¢408,5	OC 17,18,19, 21(1A) SPCI FASE 1 ¢329,6	OC 17,18,19, 21 1B SPCI FASE 1 ¢504,6
Saldo RC ¢214	Saldo RC ¢292,7 (9%)	Saldo RC ¢117,6	Saldo RC ¢196,5	Saldo RC ¢21,5
Aporte JUDESUR ¢544,9	Aporte JUDESUR ¢37,8	Aporte JUDESUR ¢212,9	Aporte JUDESUR ¢134,0	Aporte JUDESUR ¢309,0

 RC: Reserva Contingencia (se recomienda ¢330,5 m). Si no se utiliza lo de la reserva, el remanente será devuelto a JUDESUR.  
 OC: Orden de Cambio  
 Montos estimados en millones de colones

## SOLICITUD DEL FIDUCIARIO:

Se requiere que JUDESUR instruya formalmente al Fiduciario la decisión sobre cuál es el escenario seleccionado para desarrollar el SPCI y el SIEE según las propuestas presentadas.



## ANTECEDENTES

1. Mediante acuerdo No. 03-52-2023 en la sesión extraordinaria No. 52-2023 celebrada el 24 nov 2023, JUDESUR indico al Fiduciario la aprobación para iniciar fase II con la siguiente priorización:

- Construcción de 6 locales comerciales
- Construcción edificio administrativo
- Remodelación del sistema eléctrico interno de los locales existentes (posteriormente JUDESUR comunicó que el sistema eléctrico interno no se incluiría dentro del alcance de Fase II y que sería realizado posteriormente). **Pendiente de ratificación.**

2. Se incorpora en el alcance de Fase II el SPCI por requerimiento de Bomberos (1A, 1B).

3. El 17 de enero de 2024 se presentó la estimación de costos por €3,600 M

4. El 31 de enero de 2024 MIDEPLAN le aprobó a JUDESUR la FASE II.



## ANTECEDENTES

5. El 19 de febrero de 2024 se presentó el cronograma preliminar del proyecto para Fase II.

6. El 19 de marzo 2024 se envió el borrador de la adenda la cual ya se encuentra revisada por el área legal del Fiduciario, para revisión por parte de JUDESUR.

7. Según cronograma, la fecha para contar con la adenda firmada por parte de JUDESUR era el 16 de abril 2024.

8. Actualmente se han utilizado 24 días hábiles de la contingencia de tiempo de Fase II, que inicialmente tenía una reserva de 78 días hábiles.

9. Se debe actualizar el presupuesto de Fase II con las decisiones de Fase I (SPCI y SIEE)



## Estado Actual de Fase II



## Riesgos por administrar sin la firma de la adenda 3 al contrato del Fideicomiso

### ADMINISTRATIVAS

1	Incumplimiento del cronograma de la FASE II.
2	Agotamiento de la contingencia prevista en cuanto a plazo.
3	Imposibilidad del Fideicomiso para realizar modificaciones unilaterales para ampliar los contratos requeridos para ejecutar la fase II.
4	Potencial incremento de gastos al no realizar Fase I y Fase II de forma simultánea

### LEGALES

1	Vencimiento del contrato del Fideicomiso (vence el 28 de febrero 2025).
2	Incumplimiento del mandato de ley por parte de JUDESUR.
3	Incumplimiento con el cuerpo de Bomberos, en el caso del Sistema de Protección Contra Incendios en (SPCI) y (SIEE)

### TÉCNICAS

1	Valoraciones en caso de cambiar la ubicación del Edificio Administrativo por construir.
2	Tiempo requerido para realizar los estudios preliminares, estudios básicos, anteproyecto, etc.

### SOLICITUD DEL FIDUCIARIO:

- Se requiere que JUDESUR ratifique el alcance de Fase II (Acuerdo No. 03-52-2023 en la sesión extraordinaria No. 52-2023 celebrada el 24 nov 2023.
- Aprobación y firma de la Adenda N°3 al Contrato de Fideicomiso Inmobiliario JUDESUR / BCR.



La directora Marielos Castillo Serrano, consulta ¿cuánto es el costo por metro cuadrado en la fase uno y cuánto es el costo de metro cuadrado en la fase dos? ¿Y cuál es el presupuesto estimado para la fase dos? desglosado, ¿cuánto serían los 6 locales y el edificio administrativo? Claro que todos estamos preocupados, porque nosotros tenemos que rendir cuenta y como dijo el compañero director Rafael, hemos visto que va saliendo de la plata, va saliendo la Plata, y no vemos nada, entonces a nosotros nos preocupa sobremanera y en el momento que tengamos que rendir cuentas, tenemos que tener documentos que hagan saber que ha hecho esta junta con respecto al fideicomiso. Yo les agradezco si me hacen llegar ese dato. -----

La directora Ana Tomasa Palacios Martínez, menciona que es una realidad que queremos ver ya aquí en el Depósito Libre, la gente se queja mucho. -----

La directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que ya se ha visto bastante todas las consultas que teníamos y todo lo que se nos ha expuesto vamos a llevarlo al análisis necesario e importante que tenemos que tomar, sabemos de la premura que existe, pero sí vamos a sacar estos días para tener una decisión final, sí queremos que no hayan más atrasos, que todo camine y que a inicios de julio estemos con el movimiento de tierras y que la gente diga, ahora si viene la construcción de los locales. -----

El señor Carlos Arburola, de parte del Banco de Costa Rica, agradecer a la junta por el espacio. -----

Al ser las quince horas se retiran de la sala de sesiones tanto virtual como presencial , los representantes del Fideicomisos BCR, la señora Gloriana Sánchez Ramírez, Raquel Ramirez Fonseca, Karen Rodríguez, Carlos Brenes, Carlos Arburola, Pedro Abdalla, el arquitecto Luis Miguel Herrero Kohnor y el licenciado Carlos Morra Castillo, jefe administrativo financiero. 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 quince horas con tres minutos. -----

**ARTÍCULO 5:** El licenciado Luis Alberto Chaves González, director ejecutivo de JUDESUR, menciona que trae un criterio legal sobre el tema de las donaciones, a raíz de lo que se vio del local 10 y 37, le solicito Pablo Torres, asesor legal de JUDESUR que exponga. -----

Oficio ALJ-O-018-2024 del licenciado Pablo Torres Henríquez, asesor legal de JUDESUR, del veinte de mayo del dos mil veinticuatro, donde indica lo siguiente: -----

**“ASUNTO: Criterio Legal Posibilidad Legal para que JUDESUR HAGA Donaciones a otras Personas Físicas o Jurídicas -----**

**DIRECCION EJECUTIVA: -----**

*Después de cordial saludo, me permito remitir criterio solicitado sobre el tema citado en el asunto: -----*

*Debemos recordar que cualquier recurso público debe ser tratado con especial cuidado y resguardo por parte de la Administración, asimismo que los Funcionarios Públicos somos depositarios de la Ley y cualquier actuación que desarrollemos debe estar expresamente permitida por el bloque de legalidad, Principio de Legalidad Artículo 11 de la Carta Magna. -----*

*Esto implica que cuando un funcionario pretenda una actuación, aun y cuando su motivación sea noble, debe ajustarse a aquel Principio Fundamental de Derecho Público. -----*

*Sobre la posibilidad del Estado de Donar sus bienes se ha pronunciado la Procuraduría General de la República mediante criterio vinculante C-094-2019 en el siguiente Sentido: -----*

*“Conforme lo dicho, a través de la figura de la donación, el donador trasfiere libre y gratuitamente al donatario, la propiedad de un bien, ya sea mueble o inmueble. -----*

*Cabe señalar que, tratándose de donaciones de la Administración Pública, ese acto de liberalidad se encuentra limitado al principio de legalidad, por lo que, de no existir una*

norma que lo autorice, esta se encontraría irremediablemente vedada (al respecto dictamen C-294-2011 del 1 de diciembre de 2011). -----

En ese sentido, conforme al principio de legalidad, para que un ente u órgano de la Administración Pública pueda otorgar donaciones, deberá necesariamente ampararse en una norma legal habilitante, caso contrario, no es posible traspasar la propiedad de un bien a través de la donación. -----

Por otra parte, resulta importante señalar que, tratándose de donación de bienes afectos a un fin público, se requerirá necesariamente de una norma legal que lo desafecte de forma expresa. Señalan los artículos 261 y 262 del Código Civil: -----

“ARTÍCULO 261.- Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público. -----

Todas las demás cosas son privadas y objeto de propiedad particular, aunque pertenezcan al Estado o a los Municipios, quienes para el caso, como personas civiles, no se diferencian de cualquier otra persona. -----

ARTÍCULO 262.- Las cosas públicas están fuera del comercio; y no podrán entrar en él, mientras legalmente no se disponga así, separándolas del uso público a que estaban destinadas.” -----

Lo anterior debe ser considerado para abordar la interrogante específica planteada por el consultante.....” -----

Es claro entonces que la posibilidad de enajenar bienes públicos, incluida la figura de la donación, en principio está vedada para la Administración, sin embargo toda regla tiene una excepción o más, y es el caso de las autorizadas expresamente por norma habilitante. -----

En el Criterio de los abogados del Estado antes citado se establece la posibilidad de que las instituciones autónomas o semiautónomas, por ejemplo hagan donaciones a las Asociaciones de Desarrollo Integral, esto porque existe una habilitación general a las Administraciones, entidades autónomas y semiautónomas para donar a este tipo de personas jurídicas: -----

“...En cuanto a la consulta específica que se plantea, debe considerarse que el ordenamiento jurídico faculta a las instituciones autónomas, semiautónomas, municipalidades y entidades públicas, para otorgar subvenciones, donar bienes o suministrar servicios de cualquier clase a las asociaciones de desarrollo. -----

Al respecto, el numeral 19 de la Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad, N° 3859 del 7 de abril de 1967 dispone: -----

“El Estado, las instituciones autónomas y semiautónomas, las municipalidades y demás entidades públicas, quedan autorizadas para otorgar subvenciones, donar bienes, o suministrar servicios de cualquier clase, a estas Asociaciones, como una forma de contribuir al desarrollo de las comunidades y al progreso económico y social del país. (...) (El resaltado no es del original). -----

Dicho artículo establece una autorización de carácter genérico, a través de la cual el legislador facultó expresamente a las instituciones autónomas como INCOP, a dar en donación bienes y servicios a las asociaciones de desarrollo, con el fin de contribuir con el desarrollo económico y social de las comunidades. -----

*Nótese que esta norma no hace diferenciación entre los tipos de bienes (muebles e inmuebles) e incluso autoriza el suministro de cualquier tipo de servicio, por lo que, en principio, existe una autorización legal expresa a favor del INCOP para realizar donaciones de bienes y servicios. -----*

*No obstante lo anterior, la Procuraduría ha indicado reiteradamente que esta autorización genérica de donación tiene como límite el tipo de bien de que se trata, por lo que se requerirá de un estudio casuístico para determinar el cumplimiento de requisitos legales adicionales previo a la donación.....”-----*

*Es evidente que la regla en principio mencionada tiene sus excepciones, pero si el bien que se pretende donar está afecto a un fin público no basta con la norma habilitante general, sino que es necesaria autorización legislativa entre otras cosas. -----*

*En los demás casos es posible donar por medio de una autorización legal general, como la que otorga la Ley de Asociaciones de Desarrollo, como bienes afectos a un fin público podemos definir aquellos que son para el disfrute y goce de una colectividad, ejemplo un parque o plaza pública. -----*

*Sobre esta figura la Procuraduría ha manifestado lo siguiente: -----*

*“...La doctrina define la donación “doni datio” como un acto de liberalidad mediante la que una persona (física o jurídica) traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa mediante un contrato que requiere para su perfección del consentimiento o aceptación de la contraparte (donatario). Según Luis Díez Picazo, la donación es un acto de liberalidad en virtud del “animus donandi” o ánimo liberal, que no es otra cosa que el consentimiento que se exige para todo negocio jurídico; con independencia de cuáles fueron los motivos internos que hubieran podido mover al agente. -----*

*En nuestro ordenamiento jurídico esa figura contractual se encuentra regulada en el Código Civil, artículos 1393 al 1408, y precisamente el artículo 1395, in fine, prohíbe que en la donación se estipulen cláusulas de reversión en las que, ante el cumplimiento de una condición o de un plazo, los bienes retornen al donante. Así lo establece expresamente el citado numeral al disponer que: “No puede hacerse donación con cláusulas de reversión o de sustitución” ...-----*

*No obstante la existencia de esa norma legal que rige primordialmente las relaciones contractuales privadas, en tratándose de fondos públicos, definición en la que están comprendidos los bienes públicos, conforme al artículo 9 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República (No. 7428 de 07 de setiembre de 1994), es totalmente viable que el legislador, mediante norma especial prevaleciente ante la norma general del Código Civil, establezca cláusulas de reversión como la indicada, a fin de que, en caso de disolución del ente privado (donatario), el bien retorne a la entidad pública donante; ello, naturalmente, con ocasión de la especial tutela que revisten los fondos públicos.” -----*

*De lo anterior es evidente que para poder ejercer el animus donandi por parte del Estado, las instituciones autónomas y semiautónomas, como es JUDESUR, se debe ser titular del derecho de propiedad sobre los bienes que se pretende donar y observar las reglas establecidas en la opinión citada y además existir norma habilitante para ese efecto. -----*

Existen otras normas que autorizan a las entidades del Estado a Donar a sujetos específicos así lo ha expresado la PGR: -----

“Efectivamente, la Ley n.° 4478 en su artículo primero (el segundo contempla el momento de su vigencia) contempla el supuesto específico del donatario en cuestión, al disponer expresamente: -----

“Artículo 1°—Se autoriza al Estado y a sus instituciones para donar bienes muebles e inmuebles y otorgar subvenciones en favor de la Cruz Roja Costarricense. De previo se obtendrá la aprobación de la Contraloría General de la República, que deberá además examinar el buen uso de lo donado.” -----

Mientras que el mencionado artículo 26 de la Ley de Asociaciones establece: -----

“Artículo 26.- -----

Las asociaciones pueden adquirir toda clase de bienes, celebrar contratos de cualquier índole y realizar operaciones lícitas de todo tipo, encaminadas a la consecución de sus fines. -----

Las donaciones, subvenciones, transferencias de bienes muebles e inmuebles u otros aportes económicos del Estado o sus instituciones, deberán ser fiscalizados por la Contraloría General de la República y debidamente liquidados por la asociación beneficiaria ante el ente contralor, según los fines previstos y los principios de la sana administración. -----

De no presentarse las liquidaciones correspondientes dentro del mes siguiente al cierre del año fiscal, el ente contralor lo informará de oficio a la administración activa respectiva y, a la vez, la asociación que incumpla quedará imposibilitada para percibir fondos del Estado o sus instituciones, hasta que satisfaga la información requerida.” -- (Así reformado por Ley N° 6020 de 3 de enero de 1977 y posteriormente reformado por Ley n.° 8007 del 4 de julio del 2000). -----

Es evidente, en consecuencia, la diferencia sustancial de trámite entre una norma y otra. Pues en tanto que el último artículo transcrito somete únicamente a la fiscalización de la Contraloría las donaciones que las asociaciones en general reciban del Estado o sus instituciones, para lo cual la asociación beneficiaria deberá presentar la liquidación correspondiente dentro del mes siguiente al cierre del año fiscal, la Ley n.° 4478 exige adicionalmente la aprobación previa por parte del órgano contralor tratándose de la Cruz Roja costarricense.”<sup>ii</sup> -----

Como puede observarse las excepciones a la regla general, se encuentran en leyes específicas, en este estudio, se han identificado las Asociaciones De Desarrollo Integral, Asociaciones en General y la Cruz Roja Costarricense, sin embargo dependiendo de la norma serán los requisitos para poder realizar estos actos de disposición. -----

Cabe destacar que la autorización requerida para el acto de donación no existe en la Ley Orgánica de JUDESUR, por lo tanto en términos generales no lo tendríamos permitido, así las cosas se deberá realizar un estudio de cada solicitante o bien solicitar a la entidad que pretende la donación a que indique si dentro de su Ley de creación se autoriza este tipo de acto u otros de disposición en su favor. -----

**CONCLUSIONES** -----

**I.** En principio tratándose de donaciones de la Administración Pública, ese acto de liberalidad se encuentra limitado al principio de legalidad, por lo que, de no existir una norma que lo autorice, esta se encontraría irremediablemente vedada. -----

**II.** Existe posibilidad de donar bienes propiedad del Estado cuando estos no estén afectos a un fin público, siendo que conforme al principio de legalidad, para que un ente u órgano de la Administración Pública pueda otorgar donaciones, deberá necesariamente ampararse en una norma legal habilitante. -----

**III.** La posibilidad de las instituciones del Estado para Donar bienes está dada por ley general (En el caso de los bienes que no están afectos a un fin público), sin embargo es en la Ley de creación de cada entidad donde se establece la misma, siendo el Derecho Administrativo tan basto como instituciones del Estado hay, lo recomendable es pedirle información al Solicitante de la norma que en su Ley de creación habilita dicha posibilidad, caso contrario deberá negarse la donación. -----

La licenciada Yendry Sequeira Montoya, Asesora de dirección ejecutiva de JUDESUR, menciona que en este caso, visto estas conclusiones, la generalidad es que no, pero para los casos específicos, entonces habría que generar un procedimiento, en donde se sigan todos esos lineamientos que están determinados para la especificidad en caso incluso de tener contenido presupuestario. Porque sí, efectivamente, a lo interno de cada agrupación y pese a que hay una norma más rehabilitadora, hay procedimientos y tampoco es como que se puede hacer solo con la norma habilitadora, habría que hacer un procedimiento interno como lo hicimos para el caso de los patrocinios de requerirse. Pero esas serían las excepciones, en la generalidad, entiendo es que presupuestariamente por normativa específica no procede. -----

El licenciado Pablo Torres Henríquez, asesor legal de JUDESUR, menciona que regla general, estamos imposibilitados de donar, salvo que haya una norma habilitante, como lo que existe en los casos que yo identifiqué, asociaciones, asociaciones de desarrollo integral y Cruz Roja que sus leyes que les permiten crear establecen una normativa que le permite al Estado la institución semiautónomas como JUDESUR, a donar de su patrimonio. -----

El director Juan Carlos Muñoz Gamboa, menciona que el sí quiere decir que ante cualquier cosa, siempre hay por dónde. Voy a decirles, yo era parte de una asociación deportiva, solicitamos al ICE una serie de artículos y fueron donados a esa asociación deportiva, y que no sé si tienen que estar ahí, pero si tienen cédula jurídica, y están en el

registro público, tienen esa opción y lo otro es que, aunque usted diga que es prohibido, que no, vamos a seguir investigando, a ver dónde JUDESUR sí puede asignar de su presupuesto, un renglón que diga por ahí, donaciones por parte de la junta, porque son mucha gente las que piden y nosotros sólo saben decir no y hay que buscar por donde abrir para llegar, yo creo que sí se logra. -----

La licenciada Yendry Sequeira Montoya, Asesora de dirección ejecutiva de JUDESUR, menciona que tal vez nada más aclarar, que al ICE lo regula una normativa distinta. -----

El director Juan Carlos Muñoz Gamboa, menciona que es otro país, no lo creo. -----

La licenciada Yendry Sequeira Montoya, Asesora de dirección ejecutiva de JUDESUR, es otra institución Don Juan Carlos. -----

El director Juan Carlos Muñoz Gamboa, menciona que sí, pero no es el mismo país. -----

La licenciada Yendry Sequeira Montoya, Asesora de dirección ejecutiva de JUDESUR, responde que sí, pero ellos tienen una norma especial, al igual que nosotros, entonces lo que el compañero está diciendo es que tenemos una imposibilidad legal para donar, por todo lo que ya se ha explicado, sin embargo, en el caso específico, digamos de algunas organizaciones que cumplan con los requisitos, que tendría que no ver nada deportivo, habría que hacer el reglamento de procedimiento interno. -----

El director Juan Carlos Muñoz Gamboa, menciona a Yendry que yo no sé porque me replique y me contradice, soy director y yo puedo opinar, no tiene por qué contradecirme ni tratar de desmentir lo que yo estoy diciendo por favor, en ese sentido le pido respeto, como dicen por ahí, pero yo lo que dije es que sí debe haber un camino para que JUDESUR haga ese tipo de donaciones, a gentes pequeñas, a gentes con algún tipo de necesidad. -----

El licenciado Pablo Torres Henríquez, asesor legal de JUDESUR, menciona que habría que ver, la ley que permite crear asociaciones deportivas si establece, la norma habilitante que se necesita, por eso entre las recomendaciones que yo digo, es que al solicitante se le pida cuál es la norma que habilita recibir donaciones a esa entidad, en cada norma que

permite crear este tipo de instituciones debe haber una norma que nos habilite a poder realizar la donación. -----

La directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que ella creería que si existe la posibilidad se puede hacer, pero que si no existe, no podemos ir en contra de la ley, me parece y que creo que también debe privar el criterio de todos, si bien es cierto, yo puedo externar mi criterio, yo lo voy a hacer y voy a decir que yo sí quiero, pero también habrán otros que no y pensemos que no, por lo menos yo no creo oportuno estemos o que hagamos un partillo para cualquier asunto, porque como les dije anteriormente, vamos a tener cien, quinientas personas pidiendo una donación y no sabemos cómo debíamos hacerse. -----

El director Rafael Ángel Ureña Solís, consulta al licenciado Pablo Torres, asesor legal de JUDESUR, ¿en qué término quedo lo del local diez y treinta y siete? -----

La directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, responde que la semana pasada nos indicaron que no podemos tocar eso, porque eso tiene tributos, eso es de Hacienda, lo que solicitamos a la administración fue que manden a decirles que en la mayor brevedad saquen todo eso de ahí. -----

El licenciado Pablo Torres Henríquez, asesor legal de JUDESUR, menciona que Hacienda informó que ellos, por la normativa del Ministerio de Hacienda, tienen un privilegio sobre ese tipo de bienes, si existe deuda tributaria, entonces antes de la deuda que tienen ellos con nosotros por alquileres, está la deuda tributaria con Hacienda. -----

Se retira de la sala de sesiones el licenciado Pablo Torres Henríquez, asesor legal de JUDESUR. -----

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

#### **CAPITULO IV. ATENCIÓN AL AUDITOR INTERNO DE JUDESUR:** -----

Al ser las quince horas con treinta y siete minutos, ingresa a la sala de sesiones de JUDESUR, el MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR. -----

**ARTÍCULO 6:** Oficio AI-OFI-066-2024 del MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, del catorce de mayo del dos mil veinticuatro, donde con base en la Ley

General de Control Interno, N° 8292, artículo 22, inciso d), el cual establece y regula las competencias de las unidades de Auditoría Interna del Sector Público y para efectos de su atención, se les remite la Advertencia n° AI-ADV-03-2024, denominada como “Desactualización del Reglamento Interno de Trabajo de JUDESUR conforme a la normativa laboral aplicable vigente.” -----

**7. Recomendación** -----

**A LA JUNTA DIRECTIVA DE JUDESUR** -----

*Que instruya a la Dirección Ejecutiva para que valore y presente a ese Órgano Colegiado a más tardar en 30 días naturales, una estrategia de abordaje para la atención de esta falencia normativa explicada y que a la fecha presenta la Institución, analizando la posibilidad de ser atendida de forma interna, utilizando para esos efectos, el recursos humano técnico con que cuenta la institución, o bien, de forma externa, mediante la contratación de servicios profesionales de asesoría en derecho laboral, todo a la luz de: 1. El sentido de urgencia que amerita la problemática, 2. Relación costo – beneficio, 3. Capacidades técnicas y experticia en el tema de fondo y 4. Competencias y dedicación del tiempo de los profesionales asignados. Esta recomendación se formula a esa Junta Directiva con especial énfasis, por cuanto el Reglamento Interno de Trabajo es un control denominado como Entity Level Control (Control a Nivel de Entidad), es decir, el control cubre a la totalidad de la institución, por lo que mejoraría el componente de Ambiente de Control del Sistema de Control Interno Institucional, en procura de optimizar la eficiencia, eficacia y economía de las operaciones, así como el apego y cumplimiento legal, reglamentario y normativo.* -----

El MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, menciona que esta advertencia está relacionada con el siguiente ejercicio, marzo 2023, tuvo que haber a la luz de la Ley de Empleo público, haber iniciado el proceso de actualización de toda la reglamentación laboral que tiene las instituciones estatales, nosotros en marzo veinticuatro consultamos a la administración sobre el proceso, ya había un año de plazo, ya habían transcurrido doce meses y no estaba actualizado el proceso, tampoco existía un cronograma o algo que nos permitiera determinar que se estaba trabajando sobre el tema, solicitamos una estrategia relacionada con esta actualización y dos meses después no nos proporcionaron la información, siendo esto así, el documento, el instrumento más robusto que tiene la institución relacionado con la relación laboral entre los colaboradores y el patrono, es el reglamento interno de trabajo, esta es una herramienta sumamente importante, ese Reglamento fue aprobado por la secretaría Técnica de la autoridad presupuestaria, algunos colaboradores, en su momento, se sintieron afectados por la

aprobación de ese reglamento y lo sometieron a consideración del Ministerio de Trabajo, el Ministerio de Trabajo lo aprobó también y posteriormente fue aprobada por la Junta directiva. El problema en este momento es que ustedes saben que hay dos tipos de funcionarios estatales o público, unos que entraron después de la Ley de Empleo público y otros están antes de esa vigencia de esa ley y nosotros no tenemos la reglamentación, después de un año de haber tenido la lista actualizada, entonces, en ese sentido, nosotros hemos determinado un riesgo, eventuales situaciones que van en detrimento del cumplimiento normativo y reglamentario que tiene que cumplir la institución. Estamos advirtiéndole a la Junta Directiva sobre ese tema y le estamos recomendando que instruya a la dirección, para que establezca una estrategia de atención de ese requerimiento, porque nos estamos enfocando en auditoría solamente en ese instrumento, en el Reglamento interno de trabajo, porque es la herramienta más robusta, que de ahí derivan una serie de procedimientos y de instrucciones que también deben de ser actualizadas. Entonces, en ese tanto le estamos solicitando o recomendando a la junta Directiva que instruya la dirección para que tome dos caminos, haga esa actualización mediante los funcionarios internos, en este caso debería estar involucrado recursos humanos y la asesoría legal, a la luz de un análisis costo beneficio, compromiso desde el punto de vista del tiempo, una relación entre lo que tienen que hacer todos los días versus el tiempo que les puede llevar a actualizar ese reglamento, la expertise que tengan relacionado con la actualización de ese tipo de normativa y otros elementos. O bien que tomen otro camino y es la contratación por servicios profesionales para la actualización de ese instrumento, lo cierto del caso es que hoy estamos más de un año retrasados, de acuerdo a la misma instrucción que trae ese mismo reglamento. -----  
El director Bernardo Enrique Víquez Valverde, menciona a Don Jorge y tal vez para don Luis, el tema es, contamos con las personas idóneas para crear ese manual, ese procedimientos, ese reglamento o en su defecto, si no hay, hay presupuesto para dar una contratación externa, para tenerlo lo antes posible. -----

El licenciado Luis Alberto Chaves González, director ejecutivo de JUDESUR, menciona que había visto el oficio AI-OFI-046-2024 y le remití a Don Carlos porque es el jefe administrativo financiero, que lo atendiera en el plazo que estaba establecido por la auditoria. La señora encargada de capital humano y Don Carlos respondieron una nota el doce de abril, en donde habla de varias cosas, hablan ahí sobre el tema del reglamento de evaluación de desempeño, y emiten otro documento, pero efectivamente no se adoptó la modificación del Reglamento interno de trabajo. Yo conseguí una copia de otro reglamento de otra institución, incluso se los suministre porque me aparece que les puedan servir de guía para poderlo hacer. Pero bueno, efectivamente no lo han hecho, hay nada más recordemos que el recursos humanos hay solo una persona y tienen que atender planilla, que tienen que atender vacaciones, tienen que atender todas las actividades, entonces me imagino que eso de alguna manera le ha complicado. -----

El director Bernardo Enrique Víquez Valverde, consulta a Don Luis, ¿tenemos o no tenemos a alguien con capacidad de desarrollar? -----

El licenciado Luis Alberto Chaves González, director ejecutivo de JUDESUR, menciona que para responder su pregunta, esa persona podría hacerlo, tiene un borrador que yo le di, pero lo que no sé, es si tiene suficiente tiempo, podríamos buscar que se haga una contratación para alguien que lo haga. Yo consulté la semana pasada a alguien de la escuela de administración pública de la UCR, ellos tienen un centro que se llama centro de investigación y capacitación en administración pública (CICAP) y les consulte no solo por esto, sino que si nos podían ayudar con un estudio de evaluación de cargas de trabajo, y nos dijeron que sí, que ellos podían hacer un trabajo allí, en lo que quedamos fue en reunirnos para ver el alcance y ver si era un tema que podría hacerse por colaboración. Interinstitucional, o si ya era un trabajo ya más grande que requería una consultoría, entonces ya ahí se abría un costo, entonces, para responder la segunda pregunta de si tenemos el presupuesto, necesito verificar cuánto cobraría, si ellos lo hacen para ver si de lo que tenemos disponible, nos podría alcanzar, pero tal vez quería informarles integralmente como estamos. -----

El director Juan Carlos Muñoz Gamboa, consulta si existe o no existe un reglamento interno de JUDESUR. -----

El licenciado Luis Alberto Chaves González, director ejecutivo de JUDESUR, responde que si existe un reglamento interno de trabajo, pero es un reglamento interno que no está actualizado con la nueva ley de empleo público, con la nueva ley de empleo público se contrata personal en condicional de plantilla global o en condición de salario global, ahí no hay dedicación exclusiva, ni carrera profesional, ni anualidades, no hay nada, único salario, hay gente de la institución que está contratada en esa condición de salario global. Entonces, lo que muy bien señalado Jorge, es que se requiere tener en el Reglamento interno actualizado todo eso que regule esa relación. -----

La licenciada Yendry Sequeira Montoya, Asesora de dirección ejecutiva de JUDESUR, menciona que tal vez ampliar, que esa norma jurídica se necesita para lo que nos establezca por ley el reglamento, porque cualquier ley o reglamento posterior en materia específica, viene a dejar sin efecto lo que está antes, no hay ningún contradictorio ahorita, lo que se quiere en la especificidad, reglamentar a lo interno, pero para todos los efectos, el marco jurídico vigente es el que está probado, en la Ley del empleo público, reglamentos y directrices de mideplan que son bien específicos. Pero digamos, además la reglamentación interna que se haga va tener que ajustarse a eso. -----

El MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, menciona que ellos le hacen la advertencia a la junta, por cuanto el reglamento interno de trabajo está dentro de los controles que denominamos Entity Level Control (Control a Nivel de Entidad), es decir, son controles que cubren a toda la entidad, es un paraguas, no es específico, sino es general para toda la entidad, por eso es que hacemos especial énfasis en este control, porque sobre todo es una herramienta que si le ayuda a la administración a conducir al resto de colaboradores por un camino que se quiere este sea conducido el colaborador, de ahí la importancia de actualizar. Insisto, más de un año de tiempo para haberlo hecho y no estamos cumpliendo con esto. -----

**ARTÍCULO 7:** Oficio AI-OFI-067-2024 del MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, del quince de mayo del dos mil veinticuatro, donde con base en la Ley General de Control Interno, N° 8292, artículo 22, inciso d), el cual establece y regula las competencias de las unidades de Auditoría Interna del Sector Público y para efectos de su atención, se les remite la Advertencia n° AI-ADV-04-2024, denominada como “Locales comerciales operando con usencia de Adenda a los contratos de concesión y con vencimiento de garantías de concesión.” -----

**7. Recomendación** -----

**A LA JUNTA DIRECTIVA DE JUDESUR** -----

*Que instruya a la Dirección Ejecutiva para que por medio de la Jefatura Comercial y de la Asesoría Legal, gestionen lo siguiente en un plazo no mayor a 30 días naturales: 1.) La firma de las Adendas a los contratos de concesión pendientes, 2.) Gestionen la obtención y actualización de las garantías señaladas en la presente Advertencia, 3.) Realizar una revisión integral del estado contractual de la totalidad de los Concesionarios que operan locales comerciales en el DLCCG y 4.) Se revise el control que ha diseñado la Administración Activa para efectos de controlar el cumplimiento contractual de los Concesionarios, todo lo anterior con el objetivo de mejorar los componentes del Sistema de Control Interno Institucional, específicamente el de Ambiente de Control y el de Actividades de Control, en procura de optimizar la eficiencia, eficacia y economía de las operaciones, así como el apego y cumplimiento normativo que legalmente debe observar la Institución.* -----

El MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, menciona que están haciendo un estudio en esas áreas, específicamente en el marco del proceso de gestión comercial, el proceso de gestión de arrendamientos y concesiones y las actividades que están señaladas ahí. En resumidas cuentas, nos encontramos cuatro concesionarios que están operando Locales comerciales sin la adenda firmada, esto nos expone a riesgo, ¿por qué son importantes las adendas? las adendas regulan la relación concesionario JUDESUR concesionario, que establecen reglas para desalojos y ejecución de garantías y arrojan claridad sobre potenciales asignaciones de responsabilidades administrativas o disciplina. Al nosotros permitir que cuatro concesionarios estén operando sin la firma de las adendas, es como que una persona se le meta a ustedes a la casa que están alquilando sin contrato, no se sabe cuándo entraron, no sabes cuándo van a salir, no se sabe qué tienen que pagar, si el Internet o solo el agua, etcétera. Y además de eso, uno de ellos, tiene las garantías tanto de concesión como de arriendo vencidas desde el dos

mil diecisiete, o sea, todavía digamos es más riesgoso en caso de incumplimiento de pago, etcétera, porque esas garantías están vencidas. -----

La directora Marielos Castillo Serrano, consulta a Don Jorge, el departamento específico, comercial es el encargado de hacer eso verdad? -----

El MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, responde que el control se lo suministro el licenciado Pablo Torres, quién en primera instancia yo le consulté sobre ese concesionario que tenía la garantía vencidas y de repente aparecieron, que ese concesionario no tenía contrato y además aparecieron otros tres más sin contrato. Recordemos que la ley 10311 si mas no recuerdo, estableció en una primera instancia que todos los concesionarios que estuvieran al día y así se operativizo esa Ley, tenían que firmar una adenda para continuar la relación laboral hasta el vencimiento de la concesiones, parece que ese ejercicio de firmar adendas, no se cumplió con al menos cuatro concesionarios, uno del cual tiene la garantía de arriendo y alquiler vencidas desde el dos mil diecisiete. Los otros sí tienen las garantías al día, pero no tienen contrato. Este este tipo de cosas, señores y señoras es reiterativo para la organización y nos ha dejado cuantiosas pérdidas, porque se benefician los contratos, no teníamos herramientas para poder desalojar, no teníamos instrumentos robusto, legales, jurídicos que nos permitiera establecer también responsabilidades. Entonces desde nuestro punto de vista, primero, instruir a la dirección ejecutiva para que a partir de la jefatura comercial y la asesoría legal, gestionen en un plazo no mayor a treinta días naturales la firma de esas adendas que hace, falta y además, revisen integralmente, todas las demás concesiones. Y por supuesto el diseño del control que tiene la asesoría legal, no le advierte que hay cosas como estas y hay que revisar, y entonces ahí está la recomendación. -----

La directora Ana Cecilia Valerín Pizarro, consulta ¿Cuántas veces o usted ha hecho ya está llamado en otras ocasiones sobre esta advertencia? -----

El MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, responde que no está advertencia, pero si hay informes relacionados con el pasado, con concesionarios que estaban operando ya fuera con contratos vencidos, que la sociedad anónima había

cambiado, que tenían garantías vencidas, por eso es que cuando nosotros revisamos, decimos cuáles son el macro proceso y el proceso que realizamos, junto con las actividades, para que sepamos que esa es la gestión de relación de inquilino, arrendatario que debe existir y estamos hablando de una concesión pública, no es cualquier cosa, es muy importante que quede claramente establecida. -----

El director Juan Carlos Muñoz Gamboa, consulta, ¿Quién es el responsable de tener pendiente la firma de los contratos, las adendas y lo que corresponda? -----

El MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, responde que como les comenté, quién me pasó el control fue el asesor legal, el control es deficiente, puesto que no lo alertó a él de que te estaba ocurriendo esta situación. La relación es comercial, me parece que podría haber un control paralelo o alternativo. -----

El director Juan Carlos Muñoz Gamboa, menciona a Don Luis, así las cosas, percibo como un desorden en alguna parte, no sé si donde Don Pablo o donde doña Karla, del departamento comercial. A mí se me ocurre sugerirle, porque ya tuvimos una prueba, hace unos días atrás se nos presentó una ruta de un proceso para licitaciones con tiempos y todo eso y le aseguro que si yo vuelvo y pregunto por eso, como está la ruta que ya está estrictamente específica, con fechas y todo. Eso está guardado en alguna parte, pero no se ha ejecutado nada. Yo sugiero que a partir de ya, como que por semana o por mes, tener pendiente de qué es lo que está organizando cada departamento o qué debe cumplir cada departamento, no puede ser que Pablito tenga esto en la oficina. Me repite Don Jorge, desde cuando están las adendas vencidas. -----

El MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, responde que las adendas tuvieron que haberse firmado de acuerdo a la ley 10.311 si mal no recuerdo. -----

El director Juan Carlos Muñoz Gamboa, menciona que dos años y resto no puede ser, está bien que se me pase una semana, se me pase una quincena, pero dos años no puede ser, yo no sé si es si es que no hay un control sin labores por ejecutar o un plan de trabajo, yo no entiendo, tenemos lo de caracol, tenemos un montón de carros ahí llenos de polvo que hace desde noviembre, hay muchas cosas que van quedando, se pasa un

mes, se pasan 2 años y no puede ser, estamos mal, algo tenemos que hacer para controlar y llevar día a día mi trabajo, no sé si estoy perdido. Don Luis mi sí se me ocurre que hay que ver cómo es que se hace la programación mensual de cada trabajador. -----

La licenciada Yendry Sequeira Montoya, Asesora de dirección ejecutiva de JUDESUR, menciona que nada más quería poner en conocimiento de la junta directiva, no sé si Don Jorge lo tiene por ahí mapeado, sino valdría la pena consultarlo con la secretaría de actas. Porque en efecto, hay un acuerdo de junta directiva donde se le delega al presidente pasado y a la asesoría legal, hacer las adendas, entonces si valdría la pena encontrar ese acuerdo de junta directiva. -----

La directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, menciona que para saber dónde está y saber por qué no se llevó a cabo, pero sí es cierto porque sí estuvieron firmando unas adendas. -----

El director Bernardo Enrique Víquez Valverde, consulta a Don Jorge, existe una posibilidad de que concesionarios tengan la sociedad inactiva o estén trabajando con otra sociedad?, no se ha hecho ningún estudio de revisión del tema del Estado de las sociedades anónimas que son concesionarias en estos locales. -----

El MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, consulta ¿no relacionado con las adendas? -----

El director Bernardo Enrique Víquez Valverde, menciona a Don Jorge que usted mencionó que un local cambió. -----

El MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, responde que esos son estudios anteriores de muchos años atrás. -----

El director Bernardo Enrique Víquez Valverde, menciona a Don Jorge que sí, pero existe en este momento ¿Podrías decir que la posibilidad de que algunas sociedades estén inactivas o que hayan cambiado nombre? -----

El MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, menciona que para que estén inactivas, me parece que no correspondería porque ellos están facturando y lo demás, verdad, pero tendríamos que hacer el estudio. -----

La licenciada Yendry Sequeira Montoya, Asesora de dirección ejecutiva de JUDESUR, menciona que nada más agregar, estoy descargando la Ley para pasárselas, ya dentro de los requisitos que se establecían para la prórroga era todas las obligaciones legales, si no, no se podría haber hecho una adenda de no haber estado cumpliendo con todos los requisitos de ley. -----

El MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, menciona que lo que pasa es, si no se firmó la adenda, la concesión es irregular, o se firma o se declara irregular y la misma Ley da el procedimiento para el desalojo. Entonces, hay que poner las cosas en su justa dimensión porque no se está viniendo a advertir una ocurrencia. Es decir, están operando cuatro concesionarios al margen del establecimiento de la ley y los concesionarios son concesionarios de una concepción pública. -----

**ACUERDO 04.** Aprobar la Advertencia n° AI-ADV-03-2024, denominada “Desactualización del Reglamento Interno de Trabajo de JUDESUR conforme a la normativa laboral aplicable vigente” presentada por el MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, mediante el oficio AI-OFI-066-2024. **ACUERDO EN FIRME.**

**ACUERDO 05.** Instruir a la Dirección Ejecutiva de JUDESUR, para que valore y presente a ese Órgano Colegiado a más tardar en 30 días naturales, una estrategia de abordaje para la atención de esta falencia normativa explicada y que a la fecha presenta la Institución, analizando la posibilidad de ser atendida de forma interna, utilizando para esos efectos, el recursos humano técnico con que cuenta la institución, o bien, de forma externa, mediante la contratación de servicios profesionales de asesoría en derecho laboral, todo a la luz de: 1. El sentido de urgencia que amerita la problemática, 2. Relación costo – beneficio, 3. Capacidades técnicas y experticia en el tema de fondo y 4. Competencias y dedicación del tiempo de los profesionales asignados. Según se expone en la Advertencia n° AI-ADV-03-2024, presentada por el MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, mediante el oficio AI-OFI-066-2024. **ACUERDO EN FIRME.**

**ACUERDO 06.** Aprobar la Advertencia n° AI-ADV-04-2024, denominada como “Locales comerciales operando con usencia de Adenda a los contratos de concesión y con

vencimiento de garantías de concesión”, presentada por el MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, mediante el oficio AI-OFI-067-2024. **ACUERDO EN FIRME.**

**ACUERDO 07.** Instruir a la Dirección Ejecutiva de JUDESUR, para que por medio de la Jefatura Comercial y de la Asesoría Legal, gestionen lo siguiente en un plazo no mayor a 30 días naturales: 1.) La firma de las Adendas a los contratos de concesión pendientes, 2.) Gestionen la obtención y actualización de las garantías señaladas en la presente Advertencia, 3.) Realizar una revisión integral del estado contractual de la totalidad de los Concesionarios que operan locales comerciales en el DLCCG y 4.) Se revise el control que ha diseñado la Administración Activa para efectos de controlar el cumplimiento contractual de los Concesionarios, todo lo anterior con el objetivo de mejorar los componentes del Sistema de Control Interno Institucional, específicamente el de Ambiente de Control y el de Actividades de Control, en procura de optimizar la eficiencia, eficacia y economía de las operaciones, así como el apego y cumplimiento normativo que legalmente debe observar la Institución. Según se expone en la Advertencia n° AI-ADV-04-2024, presentada por el MBA. Jorge Barrantes Rivera, auditor interno de JUDESUR, mediante el oficio AI-OFI-067-2024. Indicar que esta última recomendación antes de acatarla, es necesario solicitar la revisión del acuerdo que ya había tomado esta junta directiva en cuanto a que las adendas debían firmarse al momento cuando se instauró la ley de ampliación del plazo de las concesiones. Que para el próximo martes nos indiquen si el acuerdo está y de una vez entonces solicitaríamos el informe de lo actuado o no actuado de parte de los encargados de cumplir con ese acuerdo. **ACUERDO EN FIRME.** -----

**ARTÍCULO 8:** La directora Jasmín Porras Mendoza, presidenta de la junta directiva de JUDESUR, solicita que para la próxima sesión se vea el tema del DTPDI y la lectura de correspondencia y que apruebe realizar una sesión extraordinaria el treinta de mayo. -----

**ACUERDO 08.** Diferir la atención al DTPDI y la lectura de correspondencia para el próximo martes y se convoca sesión extraordinaria para el treinta de mayo del dos mil veinticuatro. **ACUERDO EN FIRME.** -----

**CAPITULO V. ATENCIÓN AL DTPDI:** -----

---

**FUE DIFERIDO PARA LA PROXIMA SESIÓN. -----**

**CAPITULO VI. LECTURA DE CORRESPONDENCIA: -----**

**FUE DIFERIDO PARA LA PROXIMA SESIÓN. -----**

**CAPITULO VII. ASUNTOS VARIOS DE DIRECTORES: -----**

**FUE DIFERIDO PARA LA PROXIMA SESIÓN. -----**

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

Jasmín Porras Mendoza  
Presidenta

Merilyn Altamirano Amador  
Secretaria