

**Al contestar refiérase
al oficio n.º 04753**

21 de abril, 2026
DFOE-CAP-0547

Señor
Edel Reales Noboa
Gerente
Secretaría Directorio
ASAMBLEA LEGISLATIVA

ereales@asamblea.go.cr / gerencia-secretariadirectorio@asamblea.go.cr
hugash.sanchez@asamblea.go.cr / alexis.chacon@asamblea.go.cr

Estimado señor:

Asunto: Asesoría sobre el texto actualizado del proyecto de ley denominado “*Ley para la protección del desarrollo económico y social de la zona sur de la provincia de Puntarenas*”, tramitado mediante el expediente legislativo N.º 25.424

Nos referimos a su oficio N.º AL-DSDI-OFI-0041-2026 del 13 de abril de 2026, mediante el cual solicita asesoría de la Contraloría General de la República sobre el proyecto de ley denominado “*Ley para la protección del desarrollo económico y social de la zona sur de la provincia de Puntarenas*”, tramitado mediante el expediente legislativo N.º 25.424, se procede a emitir la presente asesoría, conforme a las competencias del Órgano Contralor.

I. Consideraciones relevantes que busca el proyecto de ley en su exposición de motivos

De acuerdo con la exposición de motivos, el proyecto de ley pretende dotar de seguridad jurídica a los actuales concesionarios del Depósito Libre Comercial de Golfito. Para lo cual se propone reformar el artículo 45 de la Ley Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de Puntarenas (Judesur), N.º 9356 incorporando la posibilidad de que 18 meses previos al vencimiento del plazo de los contratos de concesión, se convenga la suscripción de una adenda por un plazo de 10 años.

Además, mediante transitorio se autoriza a Judesur a convenir con los concesionarios una extensión a los contratos de concesión vigentes, dispensándose, por única vez, el plazo mínimo de antelación de 18 meses.

II. Análisis al texto del proyecto de ley

El análisis del Órgano Contralor se enmarca dentro de sus competencias, por lo que aquellos aspectos del articulado que no correspondan a las atribuciones de la Contraloría General no serán abordados, ya que dichos temas son competencia de otras

DFOE-CAP-0547

2

21 de abril, 2026

instancias especializadas, conforme al ordenamiento jurídico vigente. En ese contexto, se exponen las siguientes observaciones.

El otorgamiento de prórrogas automáticas a los concesionarios que se encuentran en el Depósito Libre Comercial de Golfito ha sido una práctica común. El 4 de noviembre de 1985 entró en vigencia la Ley de Creación Depósito Libre Comercial de Golfito, N.º 7012 y en su artículo 14 se establecía que: *“Sólo podían participar, como comerciantes, en el depósito libre comercial, personas físicas o jurídicas costarricenses”*. Posteriormente, mediante la Reforma de la Ley de Depósito Libre Comercial de Golfito, N.º 7730 del 13 de enero de 1998 se adicionó el artículo 14 bis, en el cual se indica que todos los concesionarios que cumplan diez años de operar en el Depósito, se les prorrogan sus contratos por un periodo de 10 años, y que al finalizar la prórroga se debían cumplir con los procedimientos de contratación.

El 6 de mayo de 2010, se promulga la Reforma de la Ley No 7012, Creación Depósito Libre Comercial de Golfito en el Área Urbana de Golfito, de 4 de noviembre de 1985, y sus reformas; N.º 8813, con la cual se reformó el citado artículo 14 bis, cuyo texto indica que los contratos de concesión son prorrogables por periodos de diez años. Finalmente, el 7 de noviembre de 2022 entra en vigencia la Ley de sostenibilidad del Depósito Libre Comercial de Golfito, N.º 10311, con la cual se prorrogaron los contratos vigentes y en ejecución por el plazo de tres años a partir del día 6 de mayo de 2024.

Según lo expuesto en los párrafos anteriores, en otras oportunidades ya se han otorgado prórrogas a los concesionarios que se encuentran en el Depósito Libre Comercial de Golfito; con el proyecto de ley en comentario se estaría autorizando perpetuar el derecho de aquellas personas que obtuvieron la concesión desde la apertura de ese Depósito. Al respecto, se destaca que en la iniciativa legislativa no se definen límites a la cantidad de prórrogas, por lo que se habilitaría la posibilidad de conservar la concesión de forma indefinida.

Sobre el particular, se reitera¹ que el modelo de promover prórrogas de contratos vigentes sin haber intentado realizar procesos licitatorios deja sin efecto la aplicación de la Ley General de Contratación Pública, N.º 9986, lo que podría representar una evasión e incumplimiento de los principios constitucionales de contratación pública. Si bien se comprende lo expuesto en la exposición de motivos sobre las dificultades para concesionar los locales comerciales, resulta indispensable contar con análisis técnicos y jurídicos que justifiquen el otorgamiento indefinido de prórrogas.

Al respecto, resulta indispensable la ejecución de estudios de mercado integrales que provean un diagnóstico técnico previo, orientado a garantizar la viabilidad y el atractivo de los procesos concursales promovidos por la Administración. Estos estudios permitirían identificar las causas de la falta de interés de potenciales oferentes, particularmente al determinar si las condiciones ofrecidas a los concesionarios se ajustan a las dinámicas y requerimientos del mercado, lo que a su vez facilitaría la adopción de medidas correctivas oportunas

¹ Oficios DFOE-EC-0166 del 25 de febrero de 2020 y DFOE-EC-0382 del 24 de abril de 2020.

DFOE-CAP-0547

3

21 de abril, 2026

En ese sentido, el proyecto introduce mecanismos que, si bien podrían responder a objetivos de continuidad operativa y estabilidad económica en la zona, implican riesgos relevantes en términos de competencia, eficiencia en el uso de recursos públicos, transparencia y control interno, por lo que su aprobación debería condicionarse al fortalecimiento de salvaguardas técnicas, criterios objetivos para las extensiones y mecanismos de rendición de cuentas.

Por lo anterior, se sugiere a la Asamblea Legislativa que el otorgamiento de la concesión de los locales comerciales se realice mediante procedimientos concursales, en apego a los procedimientos y principios de contratación pública. Asimismo, se advierte que la figura propuesta configura una excepción al principio de libre competencia, la cual debe estar debidamente justificada en términos de interés público, justificación que no se evidencia de manera suficiente en la exposición de motivos.

III. Conclusiones

A partir del análisis realizado, la Contraloría General de la República concluye que si bien la legislativa legislativa persigue objetivos estratégicos relevantes, la práctica recurrente de otorgar prórrogas automáticas a las concesiones del Depósito Libre Comercial de Golfito amenaza con perpetuar derechos de concesión de forma indefinida y sin límites claros, lo que podría contravenir los principios constitucionales de contratación pública.

Finalmente, la Contraloría General reitera que las observaciones aquí emitidas tienen un carácter orientador y buscan asegurar el cumplimiento de los principios de legalidad y buena gestión pública.

Atentamente,

Humberto Perera Fonseca
Gerente de área

Joselyne Delgado Gutiérrez
Fiscalizador

 **Firmado digitalmente**
Valide las firmas digitales

FMAG/ncs

Ce: Despacho Contralor, CGR
División de Fiscalización Operativa y Evaluativa, CGR
NI: 7620-2026
G: 2026000401-5