

Al contestar refiérase
al oficio N° **13040**

28 de setiembre del 2026
DFOE-DEC-3474

Señora
Kerlyn Annette Molina Corella
Presidente del Concejo Municipal
MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS

Señor
Randall Chavarría Matarrita
Alcalde
MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS

Estimados señores:

Asunto: Remisión de la orden **Nro. DFOE-DEC-ORD-00013-2026**, relacionada con la administración del Estadio Municipal Miguel Ángel "Lito" Pérez Treacy (Lito Pérez), por parte de la Municipalidad de Puntarenas.

La Contraloría General de la República, en el ejercicio de sus potestades de fiscalización superior de la Hacienda Pública, otorgadas mediante los artículos 183 y 184 de la Constitución Política, en atención a una denuncia, realizó una investigación relacionada con presuntas irregularidades en la administración del Estadio Municipal Miguel Ángel "Lito" Pérez Treacy (Lito Pérez), por parte de la Municipalidad de Puntarenas.

El presente análisis se le remite a la Presidencia del Concejo de la Municipalidad de Puntarenas, para que lo haga del conocimiento de ese órgano colegiado en pleno, en la sesión inmediata posterior a su notificación, para que lo someta a discusión a efectos de la atención de los resultados y lo ordenado en este documento.

Igualmente, se le dirige al Alcalde Municipal, para que proceda de acuerdo con sus competencias y responsabilidades como administrador general de ese Gobierno Local.

En ese sentido, seguidamente esta Área expone los aspectos valorados en 4 secciones, a saber: 1. Antecedentes, 2. Criterio jurídico y técnico, 3. Análisis del caso concreto y 4. Orden.

DFOE-DEC-3474

2

28 de setiembre, 2026

1. Antecedentes

1.1. El 20 de marzo de 2017, en la sesión ordinaria Nro. 83, el Concejo Municipal de Puntarenas, en el ARTÍCULO SEXTO, inciso B–), acordó aprobar en todas sus partes un dictamen de la Comisión Especial a efecto de legalizar la situación del Estadio Municipal Lito Pérez, en el cual se solicitó a ese Concejo anular cualquier acuerdo anterior que se contraponga, y proceder con el traslado del Estadio Municipal Miguel Lito Pérez al Comité Cantonal de Deportes del Cantón Central de Puntarenas, y que la Comisión en conjunto con el Comité Cantonal elaboren el plan de uso y reglamenten el cobro del uso del Estadio.

1.2. El 24 de agosto de 2018, el Tribunal Contencioso Administrativo emitió la Resolución Nro. 377-2018, en la cual resolvió un recurso de apelación presentado por Puntarenas Fútbol Club, S.A., en contra del acuerdo adoptado por el Concejo Municipal de Puntarenas en la sesión ordinaria Nro. 83 celebrada el 20 de marzo de 2017, con respecto a proceder con el traslado del Estadio Municipal Lito Pérez al Comité Cantonal de Deportes del Cantón Central de Puntarenas, además de la elaboración del plan de uso y reglamentación del cobro sobre el uso de esa infraestructura. En la citada resolución, en el apartado del “*Por tanto*” se declaró sin lugar el recurso de apelación presentado, y en consecuencia se confirmó el acuerdo impugnado.

1.3. El 29 de julio de 2019, en la sesión ordinaria Nro. 284, el Concejo Municipal de Puntarenas, en el ARTÍCULO SEXTO, inciso B–), acordó aprobar un dictamen de la Comisión del estadio Miguel Lito Pérez, mediante el cual presentaron la propuesta del “*Reglamento de uso de las instalaciones del Estadio Municipal Miguel Lito Pérez del cantón Central de Puntarenas.*”, además se autorizó a la Proveeduría Municipal para que procediera con su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

1.4. El 18 de setiembre de 2019, se publicó en el Alcance Nro. 206 del Diario Oficial La Gaceta Nro. 176, el “*Proyecto de reglamento de uso de las instalaciones del Estadio Municipal Miguel Lito Pérez Del Cantón Central de Puntarenas*”.

1.5. El 22 de enero de 2020, en la sesión extraordinaria Nro. 323, el Concejo Municipal de Puntarenas, en el ARTÍCULO CUARTO inciso B–), acordó aprobar un dictamen de la Comisión Especial para atender asuntos del estadio Lito Pérez, en el que se manifestó:

“(...) en este momento no existe un estudio formal de costos que determine la tarifa a cobrar por el uso del estadio (...) que antes bien a penas inicia los estudios formales y que lo que remite es unas consultas de otros estadios, (sic) El cual para esta comisión no es relevantes (sic) pues fueron consultas por teléfono y como lo informa la misma funcionaria y transcribimos.. Importante indicarle que esos montos no son vinculantes para que la municipalidad de Puntarenas pueda efectuar cobros para el uso del estadio Lito Pérez ya que se debe realizar los estudios tarifarios respectivos, con los costos reales de conformidad al artículo 13 inciso B de la ley 7794. También es de conocimiento de todos los miembros de esta comisión que el alcalde Chavarría está cobrando por el uso del estadio desde que tomo (sic) posesión. En cuanto a las tarifas esta comisión tiene claro el

DFOE-DEC-3474

3

28 de setiembre, 2026

procedimiento que la legislación establece, (sic) Es por ello que esta comisión determina que el uso del término de alquiler transitorio, (sic) Ya que esta comisión está en el análisis de las observaciones hechas por los ciudadanos a la primera publicación del reglamento de uso del estadio Miguel Lito Pérez y en el mismo se contemplaran las tarifas./ POR TANTO./ Esta comisión recomienda al honorable concejo municipal el cobro de alquiler transitorio hasta que entre a regir las tarifas mediante la publicación del reglamento por segunda vez en la gaceta, El cobro es de 40.000 colones por partido de día entiéndase el tiempo que establece la reglamentación de competición y 60.000, colones por partido de noche entiéndase el tiempo que establece la reglamentación de competición. (La negrita no corresponde al original.).

1.6.El 16 de octubre de 2025, en la sesión extraordinaria Nro. 122, el Concejo Municipal de Puntarenas, en el ARTÍCULO V inciso F—), acordó lo siguiente:

“1. Dejar sin efecto los acuerdos anteriores del Concejo municipal que otorgaban la administración del Estadio Lito Pérez al Comité Cantonal de Deportes y Recreación de Puntarenas (CCDRP) ante la falta de interés y gestión actual en la administración del inmueble./ 2. Autorizar a la Administración Municipal para iniciar el Proceso de Licitación Pública destinado a la concesión de la administración, mantenimiento y operación del Estadio Municipal Lito Pérez, instruyendo previamente a la Administración Tributaria Municipal para que elabore el estudio de mercado respectivo, que determine los valores de referencia y lineamientos económicos necesarios./ 3. Instruir al Departamento de Proveeduría Municipal y Servicios Jurídicos, en coordinación con la Dirección de Desarrollo y Control Urbano, para elaborar el cartel de licitación correspondiente, tomando como base el estudio de mercado elaborado por la Administración Tributaria Municipal./ (...) 5. Autorizar al Señor Alcalde Municipal Randall Alexis Chavarría Matarrita, o a quien ocupe el cargo, para continuar rentando temporalmente el Estadio Municipal Lito Pérez al Equipo Puntarenas F.C para la realización de partidos oficiales, amistosos y entrenamientos, bajo las condiciones contractuales vigentes o las que determine la Administración Municipal, mientras se tramita y adjudica la licitación pública correspondiente.”.

1.7.El 10 de noviembre de 2025, mediante el oficio Nro. MP-AM-OF-3676-11-2025 la Alcaldía Municipal de Puntarenas solicitó a la Administradora Tributaria de ese gobierno local, un estudio para el establecimiento de tarifas de uso del Estadio Municipal, aplicable a los siguientes escenarios: partidos de fútbol de primera división, partidos de fútbol de segunda división, actividades y encuentros de fútbol aficionado y comunitario. Además, se solicitó que dicho estudio contemple el *“Análisis comparativo de tarifas en estadios y recintos deportivos similares en el país./ Costos reales de mantenimiento y operación actual del Estadio Municipal./ Diferenciación de tarifas según categoría deportiva y requerimientos de uso./ Propuesta final de estructura tarifaria y su respectiva justificación técnica.”.*

DFOE-DEC-3474

4

28 de setiembre, 2026

1.8. El 12 de noviembre de 2025, mediante el oficio Nro. MP-SM-OF-428-12-2025, la Secretaría del Concejo Municipal de Puntarenas informó a este Órgano Contralor, que mediante el oficio Nro. MP-AM-OF-3666-11-2025 la Alcaldía Municipal de Puntarenas solicitó ante los Departamentos de Proveeduría, Servicios Jurídicos y a la Dirección de Desarrollo Territorial, iniciar el proceso de licitación para la administración del Estadio Miguel "Lito" Pérez.

1.9. El 24 de noviembre de 2025, mediante el oficio Nro. MP-AM-OF-3778-11-2025, la Secretaría del Concejo Municipal de Puntarenas comunicó a este Órgano Contralor, que la Municipalidad de Puntarenas no cuenta con un reglamento vigente para el uso de las instalaciones del Estadio Miguel "Lito" Pérez, por lo que la modalidad de cobro se realiza directamente por el uso del inmueble cada vez que el solicitante lo requiera, ya sea para entrenamientos o encuentros deportivos, bajo una tarifa establecida de 40.000.00 colones por hora de entrenamiento y 250.000.00 colones por partido.

1.10. El 19 de marzo de 2026, mediante el oficio Nro. MP-AT-OF-064-03-2026, la Unidad de Administración Tributaria de la Municipalidad de Puntarenas dirigió al Alcalde Municipal la respuesta de la solicitud de estudio tarifario correspondiente al Estadio Municipal. En dicho informe se remitieron los costos mensuales detallados de los servicios de electricidad y agua potable, estableciendo las siguientes tarifas: *"estudio tarifario mensual de ₡289.453.30, estudio tarifario diario de ₡9.648.44 y estudio tarifario por hora de ₡402.01*, tal como se ilustra en el citado oficio:

Detalle		mensual
Servicio Eléctrico	₡2.107.400.00/10 meses	₡210.710.00
Servicio de Agua Potable	₡523.994.00/10 meses	₡52.399.40
total	₡2.631.394.00/10 meses	₡263.139.40
Utilidad 10%		₡26.313.90
Total mensual		₡289.453.30-Mensual
Total diario	₡289.453.30/30 días	₡9.648.44-Diario
Total hora	9.648.44/24 horas	₡402.01 hora

1.11. El 25 de junio de 2026, el Departamento de Proveeduría Municipal de Puntarenas, en respuesta a un requerimiento de este Órgano Contralor, con oficio Nro. MP-PM-OF-397-06-2026, informó que ese gobierno local publicó en el Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP) el 11 de marzo de 2026, el *"ESTUDIO DE MERCADO PARA IDENTIFICAR POTENCIALES OFERENTES INTERESADOS EN LA CONCESIÓN DEL ESTADIO MUNICIPAL MIGUEL LITO PÉREZ"*. Asimismo, se señaló que en dicho estudio de mercado no se contó con la participación de ningún potencial oferente, siendo que no se recibieron propuestas, y que la Dirección de Desarrollo Territorial y Urbano procederá con una nueva publicación de un estudio de mercado en dicha plataforma.

2. Criterio jurídico y técnico

Primeramente, con el fin de precisar las atribuciones del Concejo Municipal, es importante rescatar el artículo 13 del Código Municipal, Ley Nro. 7794¹, en el cual establece: *"Artículo 13. - Son atribuciones del concejo: / a) Fijar la política y las prioridades de desarrollo del municipio, conforme al programa de gobierno inscrito por el alcalde municipal para el período por el cual fue*

¹ Publicada en La Gaceta Nro. 94 del 18 de mayo de 1998.

DFOE-DEC-3474

5

28 de setiembre, 2026

elegido y mediante la participación de los vecinos. / (...) / c) Dictar los reglamentos de la Corporación, conforme a esta ley. / d) Organizar, mediante reglamento, la prestación de los servicios municipales. / e) Celebrar convenios, comprometer los fondos o bienes y autorizar los egresos de la municipalidad, excepto los gastos fijos y la adquisición de bienes y servicios que estén bajo la competencia del alcalde municipal, según el reglamento que se emita conforme a la Ley General de Contratación Pública y su reglamento. / (...) / u) Las demás atribuciones que la ley señale expresamente.”.

De la misma manera, en el artículo 17 el Código Municipal establece las atribuciones y obligaciones de la persona titular de la alcaldía, entre ellas las siguientes: *Artículo 17- Corresponden a la persona titular de la alcaldía las siguientes atribuciones y obligaciones: / a) Ejercer las funciones inherentes a la condición de administrador general y jefe de las dependencias municipales, vigilando la organización, el funcionamiento, la coordinación y el fiel cumplimiento de los acuerdos municipales, las leyes y los reglamentos en general. / (...) / n) Ostentar la representación legal de la municipalidad, con las facultades que le otorguen la presente ley y el Concejo Municipal. / ñ) Cumplir las demás atribuciones y obligaciones que le correspondan, conforme a este código, los reglamentos municipales y demás disposiciones legales pertinentes. (...).”.*

Además, el Código Municipal en el CAPÍTULO X “Deberes de los servidores municipales” en el artículo 156 establece entre ellos: *“e) Cuidar, resguardar, preservar y emplear debidamente los recursos públicos municipales./ (...) / j) Desempeñar dignamente sus cargos.”.*

Aunado a lo anterior, la Ley General de Control Interno (LGCI), Nro. 8292², en su numeral 7, señala la obligación de que los entes y órganos dispongan de sistemas de control interno: *“los cuales deberán ser aplicables, completos, razonables, integrados y congruentes con sus competencias y atribuciones institucionales.”*, y en su numeral 8 define el sistema de control interno como *“...la serie de acciones ejecutadas por la administración activa, diseñadas para proporcionar seguridad en la consecución de los siguientes objetivos:”* *“a) Proteger y conservar el patrimonio público contra cualquier pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal./ b) Exigir confiabilidad y oportunidad de la información. / c) Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones. / d) Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico.”.*

En esa línea, es importante recalcar que la administración activa en concordancia con lo señalado en el artículo 9 de la LGCI, es uno de los componentes orgánicos del sistema de control y según lo regulado en el cardinal 10 de ese cuerpo normativo *“Serán responsabilidad del jerarca y del titular subordinado establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional. Asimismo, será responsabilidad de la administración activa realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento.”.*

En ese sentido, se recuerda lo establecido en el numeral 12 de la LGCI, sobre los deberes del jerarca y titulares subordinados que en el sistema de control interno les corresponderá cumplir lo siguiente: *“... a) Velar por el adecuado desarrollo de la actividad del ente o del órgano a su cargo. / b) Tomar de inmediato las medidas correctivas, ante cualquier evidencia de desviaciones o irregularidades. / c) Analizar e implantar, de inmediato, las observaciones, recomendaciones y disposiciones formuladas por la auditoría interna, la Contraloría General de*

² Publicada en La Gaceta Nro. 169 del 4 de setiembre de 2002.

DFOE-DEC-3474

6

28 de setiembre, 2026

la República, la auditoría externa y las demás instituciones de control y fiscalización que correspondan. / d) Asegurarse de que los sistemas de control interno cumplan al menos con las características definidas en el artículo 7 de esta Ley...".

Asimismo, el artículo 13 de la norma en cita dispone en cuanto al ambiente de control, que serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados: *"c) Evaluar el funcionamiento de la estructura organizativa de la institución y tomar las medidas pertinentes para garantizar el cumplimiento de los fines institucionales; todo de conformidad con el ordenamiento jurídico y técnico aplicable"* y el ordinal 14, menciona que en cuanto a la valoración de riesgo, serán deberes del jerarca y los titulares subordinados: *c) Adoptar las medidas necesarias para el funcionamiento adecuado del sistema de valoración del riesgo y para ubicarse por lo menos en un nivel de riesgo organizacional aceptable. / d) Establecer los mecanismos operativos que minimicen el riesgo en las acciones por ejecutar."*

Es menester tomar en cuenta que el artículo 15 de la Ley General de Control Interno en cuanto a las actividades de control establece que serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados los siguientes: *"... a) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones. / b) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos, los siguientes: / (...) / ii. La protección y conservación de todos los activos institucionales. / iii. El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente. / iv. La conciliación periódica de registros, para verificar su exactitud y determinar y enmendar errores u omisiones que puedan haberse cometido..."*.

En esta misma línea, las Normas de control interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE)³, las cuales constituyen una normativa de carácter general, que proporciona un esquema básico para la transparencia en la gestión pública en el marco de la legalidad, la ética y la rendición de cuentas, amplía su objetivo del sistema de control interno lo siguiente:

"a. Proteger y conservar el patrimonio público contra pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad acto ilegal. El SCI debe brindar a la organización una seguridad razonable de que su patrimonio se dedica al destino para el cual le fue suministrado, y de que se establezcan, apliquen y fortalezcan acciones específicas para prevenir su sustracción, desvío, desperdicio o menoscabo." (El resaltado corresponde al original).

En este contexto, la norma 4.3 Protección y conservación del patrimonio y subsiguientes, desarrolla las actividades de control de manera previa, concomitante, posterior o una conjunción de ellas, para hacer posible la prevención, la detección y la corrección ante debilidades del SCI y respecto de los objetivos, así como ante indicios de la eventual materialización de un riesgo relevante, en lo que entre otras cosas señala:

³ Publicada en La Gaceta Nro. 26 del 06 de febrero de 2009.

“4.3 Protección y conservación del patrimonio / El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer, evaluar y perfeccionar las actividades de control pertinentes a fin de asegurar razonablemente la protección, custodia, inventario, correcto uso y control de los activos pertenecientes a la institución, incluyendo los derechos de propiedad intelectual.(...)”. (El resaltado corresponde al original).

“4.3.1 Regulaciones para la administración de activos / El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben establecer, actualizar y comunicar las regulaciones pertinentes con respecto al uso, conservación y custodia de los activos pertenecientes a la institución. / Deben considerarse al menos los siguientes asuntos: / a. La programación de las necesidades de determinados activos, tanto para efectos de coordinación con las instancias usuarias, como para la previsión de sustituciones, reparaciones y otros eventos. / b. La asignación de responsables por el uso, control y mantenimiento de los activos, incluyendo la definición de los deberes, las funciones y las líneas de autoridad y responsabilidad pertinentes. / c. El control, registro y custodia de la documentación asociada a la adquisición, la inscripción, el uso, el control y el mantenimiento de los activos. / d. El control de los activos asignados a dependencias desconcentradas o descentralizadas. / e. El cumplimiento de requerimientos legales asociados a determinados activos, tales como inscripción, placas y distintivos. / f. Los convenios interinstitucionales para préstamo de activos, así como su justificación y autorización, las cuales deben constar por escrito.(...)”. (El resaltado corresponde al original).

El jerarca y los titulares subordinados deben implementar actividades de seguimiento para valorar la calidad del Sistema de Control Interno (SCI). Esto incluye evaluaciones periódicas que aseguren la eficacia del sistema y la atención inmediata de los hallazgos de auditoría u otras revisiones. Desde esa perspectiva el Capítulo IV de la norma, entre otras cosas, establece lo siguiente:

“6.4 Acciones para el fortalecimiento del SCI / Cuando el funcionario competente detecte alguna deficiencia o desviación en la gestión o en el control interno, o sea informado de ella, debe emprender oportunamente las acciones preventivas o correctivas pertinentes para fortalecer el SCI, de conformidad con los objetivos y recursos institucionales. Así también, debe verificar de manera sistemática los avances y logros en la implementación de las acciones adoptadas como producto del seguimiento del SCI. / En el caso de las disposiciones, recomendaciones y observaciones emitidas por los órganos de control y fiscalización, la instancia a la cual éstas son dirigidas debe emprender de manera efectiva las acciones pertinentes dentro de los plazos establecidos.”. (El resaltado corresponde al original).

Por otra parte, cuando la administración y el uso de instalaciones municipales involucre la eventual participación de terceros, resulta imperativo exponer acerca del marco normativo que regula la contratación pública; para el caso en concreto, conviene citar lo dispuesto en el artículo

44, inciso d) del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública Ley Nro. 9986⁴, que expone:

“Artículo 44. Razonabilidad del Precio. *En la etapa de planificación, la Administración determinará la razonabilidad del precio del bien, obra o servicio con base en el sondeo o estudio de mercado sustentados en información proveniente del banco de precios, cuando exista, de fuentes confiables y metodologías debidamente justificadas, utilizando datos relevantes vinculados con el objeto contractual, realizando una investigación exploratoria del mercado (oferta y demanda) incluyendo información histórica disponible, gestionando información mediante diversos mecanismos de consulta y en general todo aquel material y otros medios complementarios que permitan una mejor comprensión del bien o servicio por adquirir, debiendo considerar la cuantía y complejidad del objeto. / El sondeo o estudio de mercado servirá como fundamento para establecer el precio de referencia y los rangos de tolerancia que delimiten los valores máximos y mínimos dentro de los cuales se considerará aceptable el precio ofertado, todo lo cual deberá estar expresamente consignado en el pliego de condiciones, conforme a las disposiciones previstas en la normativa aplicable y las siguientes reglas: / (...) / b) El estudio de razonabilidad de precios deberá contener un análisis motivado de los precios obtenidos, el cual podrá complementarse con variables internacionales de mercado, precios históricos de las compras, los precios de las ofertas recibidas en el concurso, entre otros./ La Administración deberá definir previamente en el pliego del concurso la metodología que utilizará en caso de que el precio de referencia incorpore datos de las ofertas recibidas, pero en ningún caso podrá variar las bandas de tolerancia fijadas. (El resaltado corresponde al original).*

3. Análisis del caso concreto

En primer lugar, se observó que mientras el Estadio Municipal ha estado bajo la administración municipal, se han gestionado varias diligencias orientadas a la elaboración y publicación de su reglamento de uso, desde un acuerdo del Concejo Municipal del 20 de marzo de 2017, para trasladar la gestión al Comité Cantonal de Deportes y ordenar la redacción del plan de uso y reglamento; además de la posterior ratificación de dicho acuerdo por parte del Tribunal Contencioso Administrativo mediante resolución del 24 de agosto de 2018; así como la aprobación de la propuesta reglamentaria el 29 de julio de 2019 y su consecuente publicación como proyecto en el Diario Oficial La Gaceta el 18 de setiembre de 2019. (Ver antecedentes del 1.1 al 1.4). Sin embargo, a pesar de estas acciones, no se ha logrado concretar ni formalizar la versión definitiva de dicho instrumento a la fecha de emisión de este oficio. La ausencia de esta regulación expone a la Hacienda Pública a riesgos de uso indebido en la gestión de ese activo, y a la vez debilita los mecanismos de control diseñados para salvaguardar el patrimonio público, la seguridad de las personas usuarias del inmueble y la eficiencia operativa de ese gobierno local. Tal como se desarrolló en el apartado anterior, tanto el Concejo Municipal como la Alcaldía de Puntarenas, en sus respectivas funciones de administración activa, están obligados a ejecutar las acciones normativas necesarias para garantizar el uso correcto de los recursos públicos. Por lo que, la omisión en la reglamentación del Estadio Municipal constituye una debilidad en dicho

⁴ Publicado en La Gaceta Nro. 229 del 30 de noviembre de 2022.

DFOE-DEC-3474

9

28 de setiembre, 2026

sistema, al no documentarse ni actualizarse los procedimientos para la protección y conservación de este activo institucional.

Asimismo, de la información recabada se desprende que la fijación de las tarifas para el cobro del uso del bien inmueble ha operado durante un tiempo prolongado sin un sustento técnico. Consta que en la sesión celebrada el 22 de enero de 2020 por el Concejo Municipal, se acordó el cobro de un alquiler provisional bajo la premisa de que este se mantendría únicamente hasta la entrada en vigencia del reglamento, sin embargo, dicho instrumento regulatorio nunca entró en vigencia. Aunado a ello, en el dictamen donde se propusieron los montos aprobados por ese órgano colegiado, se reconoció que las tarifas carecían de un estudio formal de costos y que fueron determinadas con base en consultas telefónicas informales sobre otros estadios, omitiendo considerar los costos reales. (Ver antecedente 1.5). Esta situación de provisionalidad se prolongó de forma injustificada, ya que según los hechos analizados, en fecha del 16 de octubre de 2025, se acordó por parte del Concejo Municipal dejar sin efecto el otorgamiento de la administración del Estadio Lito Pérez al Comité Cantonal de Deportes y Recreación de Puntarenas (CCDRP), ante la falta de interés y gestión en la administración del inmueble y se autorizó a la Alcaldía Municipal a continuar rentando temporalmente el inmueble bajo las condiciones vigentes en ese momento, o las que determinara la Administración Municipal, mientras se tramita y adjudica la licitación pública correspondiente (Ver antecedente 1.6), y como consecuencia de ello, la Alcaldía Municipal solicitó la realización de un estudio para el establecimiento de tarifas de uso del Estadio Municipal (Ver antecedente 1.7), de lo cual es posible denotar que a esa fecha no se había realizado el estudio técnico para la fijación de las tarifas.

Lo anterior evidencia un prolongado debilitamiento al sistema de control interno, toda vez que la Administración Municipal omitió establecer tarifas fundamentadas en estudios técnicos e idóneos, al mantener un esquema provisional y omitir la publicación del reglamento del inmueble, las autoridades locales incurrieron en un incumplimiento del deber de resguardar el patrimonio público y mitigar los riesgos de uso indebido o deterioro, al no establecer tarifas definitivas con los respaldos técnicos adecuados ni documentar procedimientos actualizados para la protección del activo. (Ver antecedente 1.9).

Aunado a lo anterior, con respecto al estudio tarifario más reciente -remitido el 19 de marzo de 2026, mediante el oficio Nro. MP-AT-OF-064-03-2026 por la Unidad de Administración Tributaria del gobierno local- (Ver antecedente 1.10), es necesario resaltar que dicho estudio se limitó a estructurar una propuesta tarifaria basada únicamente en el prorrateo de los gastos mensuales de los servicios de electricidad y agua potable, lo cual carece de un respaldo técnico idóneo, pues resulta inviable que la operación, uso y aprovechamiento de una infraestructura de un Estadio Municipal involucre únicamente esos dos rubros, esta omisión evidencia que se dejaron por fuera costos esenciales de mantenimiento, depreciación y administración indispensables para la sostenibilidad del inmueble. Asimismo, este informe no cumple con el detalle de lo solicitado previamente por la Alcaldía Municipal (antecedente 1.7), donde se había requerido la incorporación de un análisis comparativo de recintos similares, la estructura de costos reales de operación y una propuesta formal debidamente justificada; perpetuando con ello el prolongado debilitamiento al sistema de control interno y la desatención a los principios de legalidad y eficiencia en la gestión de la Hacienda Pública.

Por otra parte, se observa que la Municipalidad de Puntarenas a la fecha de emisión de

DFOE-DEC-3474

10

28 de setiembre, 2026

este documento, tiene en curso un procedimiento de contratación para el uso y aprovechamiento del bien inmueble, impulsado por un acuerdo del Concejo Municipal y una instrucción de la Alcaldía para iniciar dicho trámite. (Ver antecedente 1.8). Actualmente, según la información proporcionada por la Municipalidad de Puntarenas, el proceso se encuentra en la fase de estudio de mercado, sin embargo, de la información recabada se constató que, tras haberse realizado la publicación correspondiente en el SICOP el 11 de marzo del presente año, esta gestión concluyó sin la participación de ningún potencial oferente, al no haberse recibido propuesta alguna. Ante ese escenario, el gobierno local dispuso gestionar una nueva publicación del estudio de mercado en la citada plataforma.

De lo anterior, resulta importante manifestar que, conforme a la regulación en contratación pública, el estudio de mercado es el fundamento para establecer el precio de referencia y los rangos de tolerancia que delimiten los valores máximos y mínimos dentro de los cuales se considerará aceptable el precio ofertado. Por consiguiente, la elaboración de dicho estudio no puede condicionarse ni limitarse exclusivamente a la recepción de ofertas por parte de terceros, por el contrario, la normativa dispone que de forma previa se debe determinar la razonabilidad técnica del precio con base en estudios sustentados en metodologías debidamente justificadas, banco de precios y fuentes confiables. En ese sentido, si bien se faculta a la Administración para tomar en consideración los montos de las ofertas que eventualmente se reciban, la metodología debe ser definida previamente en el pliego de condiciones del concurso, garantizando además que bajo ningún escenario se varíen las bandas de tolerancia económica fijadas.

En razón de lo anterior, la ausencia de posibles oferentes no puede utilizarse como justificante para omitir la investigación de mercado en la etapa de planificación, de manera que no hay motivo para que la Administración postergue el curso del procedimiento contractual quedando a la expectativa de recibir ofertas, puesto que la capacidad de efectuar el estudio de mercado no debe condicionarse únicamente a la presentación de ofertas en esta etapa.

4. Orden

En ejercicio de las potestades constitucionales y legales otorgadas a la Contraloría General de la República, normadas en los artículos 183 y 184 de la Constitución Política, y ordinales 4 y 12 de su Ley Orgánica, Nro. 7428, se ordena lo siguiente:

A Randall Chavarría Matarrita, **Alcalde de la Municipalidad de Puntarenas**, o a quien en su lugar ocupe el cargo.

4.1. Elaborar y someter a conocimiento del Concejo Municipal, una propuesta de reglamento para la administración, fiscalización, mantenimiento y uso del Estadio Municipal Miguel Ángel “Lito” Pérez Treacy (Lito Pérez). Una vez aprobada la propuesta, formalizar e implementar el Reglamento avalado. Esta regulación debe incluir al menos, lo siguiente:

- a) El deber de considerar para la definición de las tarifas por el uso de las instalaciones al menos los costos esenciales de mantenimiento, depreciación y administración indispensables para la sostenibilidad del inmueble.

DFOE-DEC-3474

11

28 de setiembre, 2026

b) Los controles que ejercerá la Municipalidad en caso de que el inmueble sea dado en administración o en concesión, para asegurar la protección de la infraestructura del inmueble.

c) Procedimientos en caso de incumplimiento de los responsables por el uso de las instalaciones, administradores o concesionarios.

Para el cumplimiento de lo ordenado, sírvanse remitir al Área de Seguimiento para la Mejora Pública, a más tardar el **30 de noviembre de 2026**, una certificación en la que conste la elaboración de la propuesta de reglamento para la administración, fiscalización y uso del Estadio Municipal Miguel Ángel "Lito" Pérez Treacy (Lito Pérez) bajo la administración municipal, y su remisión al Concejo Municipal. Además, remitir a más tardar el **28 de mayo de 2027**, una certificación que haga constar que el Reglamento fue publicado en el diario oficial La Gaceta. Por último, a **más tardar el 20 de agosto de 2027**, remitir certificación que acredite la implementación del Reglamento aprobado.

4.2. Elaborar y someter a conocimiento del Concejo Municipal, una propuesta de tarifas provisionales para el arrendamiento de las instalaciones, debidamente fundamentada en un estudio técnico de costos integrales, cuya vigencia aplicará en tanto se concrete la publicación del reglamento definitivo o se formalice el proceso de licitación pública en curso. Una vez aprobada la propuesta, formalizar e implementar.

Para dar cumplimiento a lo ordenado, se requiere la remisión al Área de Seguimiento para la Mejora Pública, a más tardar el **30 de octubre de 2026**, una certificación que haga constar la presentación ante el Concejo de las tarifas propuestas con base en un estudio técnico de costos integrales.

Además, remitir a más tardar el **26 de febrero de 2027**, una certificación que haga constar que las tarifas aprobadas fueron publicadas en el diario oficial La Gaceta así como una certificación que acredite la implementación de las nuevas tarifas.

4.3. Ejecutar las acciones administrativas, técnicas y jurídicas necesarias que correspondan, ante las instancias internas y externas de esa Municipalidad para el cumplimiento del acuerdo adoptado por el Concejo Municipal en la Sesión Extraordinaria Nro. 122 del 16 de octubre de 2025, en relación con el Estadio Municipal Lito Pérez, de manera que su funcionamiento se regularice conforme al ordenamiento jurídico aplicable. De continuar con el proceso de licitación para concesión proceder con la realización del estudio de mercado conforme lo estipulado en el artículo 44, inciso d) del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública Ley Nro. 9986 y en caso de no poder continuar con el proceso de licitación, presentar las justificaciones ante el Concejo para que se tome un nuevo acuerdo en relación con el uso y funcionamiento del citado inmueble.

Para dar cumplimiento a lo ordenado, se requiere la remisión al Área de Seguimiento para la Mejora Pública, a más tardar el **12 de marzo de 2027**, de una certificación que haga constar la finalización del estudio de mercado correspondiente; así como la publicación del inicio del procedimiento en el SICOP, o en su defecto certificación del oficio de remisión al Concejo Municipal de las justificaciones por las cuales no se puede continuar con el proceso de licitación

DFOE-DEC-3474

12

28 de setiembre, 2026

a efecto de que el Concejo adopte un nuevo acuerdo en relación con el uso y funcionamiento de Estadio Municipal Lito Pérez.

- **Al Concejo Municipal**

4.4. Analizar, someter a consulta pública y resolver, conforme a las atribuciones establecidas en el Código Municipal, la propuesta de reglamento para la administración, fiscalización y uso del Estadio Municipal Miguel Ángel “Lito” Pérez Treacy (Lito Pérez) remitida por la Alcaldía Municipal en cumplimiento de la orden 4.1, así como la instrucción para la publicación de la consulta pública en el diario oficial La Gaceta conforme lo dispuesto en el artículo 43 del Código Municipal. Una vez efectuada la consulta pública, pronunciarse acerca del Reglamento propuesto, e instruir su publicación en el diario oficial La Gaceta y su implementación.

Para el cumplimiento de lo ordenado, sírvanse remitir al Área de Seguimiento para la Mejora Pública, a más tardar el **26 de febrero de 2027**, la certificación en la que se acredite, la realización de la consulta pública del Reglamento, el análisis y consideración de las observaciones recibidas durante dicho proceso, así como los acuerdos firmes adoptados por el Concejo Municipal referentes a su aprobación, la instrucción para su publicación en el diario oficial La Gaceta y su posterior implementación.

4.5. Analizar y resolver, conforme a las atribuciones establecidas en el Código Municipal, la propuesta de tarifas provisionales para el arrendamiento de las instalaciones del Estadio Municipal Miguel Ángel “Lito” Pérez Treacy (Lito Pérez), debidamente fundamentadas en un estudio técnico de costos integrales, en cumplimiento de la orden 4.2., así como la instrucción para su publicación en el diario oficial La Gaceta y su implementación.

Para el cumplimiento de lo ordenado, sírvanse remitir al Área de Seguimiento para la Mejora Pública, a más tardar el **15 de enero de 2027**, certificación de los acuerdos adoptados por el Concejo Municipal de la aprobación de las tarifas provisionales propuestas, así como para la publicación en La Gaceta e implementación de las citadas tarifas.

El acatamiento de lo ordenado es obligatorio, queda bajo su exclusiva responsabilidad, la atención oportuna, diligente, objetiva e independiente de lo solicitado en este oficio y deberá cumplirse dentro del plazo establecido; de manera que, su incumplimiento injustificado, constituye causal de responsabilidad. Asimismo, este Órgano Contralor se reserva la posibilidad de valorar la aplicación de los procedimientos administrativos que correspondan, en caso de incumplimiento injustificado de esta orden.

Además, se solicita informar al **Área de Seguimiento para la Mejora Pública** en el plazo de **cinco (5) días hábiles** siguientes a la comunicación de lo ordenado, lo que se indica a continuación:

- Aportar un correo electrónico para ser utilizado como medio oficial para notificaciones relacionadas con la presente orden.

DFOE-DEC-3474

13

28 de setiembre, 2026

- Designar y comunicar el nombre, puesto, número de teléfono y demás datos de quien asuma el rol **enlace oficial** con la Contraloría, y a un **encargado del expediente** de cumplimiento en cada institución, a efectos de atender cualquier consulta o enviar información requerida por esta Contraloría General, a propósito de la presente orden. Los roles citados podrán ser ejecutados por una misma persona o por varias, según lo defina la Administración, de conformidad con las competencias establecidas en su marco normativo. Dicha persona, tendrá la responsabilidad de conformar, actualizar, foliar, custodiar, conservar y dar acceso al expediente (cuando y a quien en derecho corresponda).

La información la puede adjuntar mediante el módulo para la presentación de documentos en línea ingresando al siguiente enlace: [CGR en Línea - Presentación de documentos ante la Contraloría General de la República](#). En caso de que el oficio y los documentos adjuntos correspondientes a la respuesta de la presente orden superen los 35 archivos (400Mbs cada archivo), deberá solicitar la habilitación de un repositorio electrónico mediante el formulario que encontrará en el siguiente enlace: [Habilitar repositorio electrónico](#)

De conformidad con lo establecido por los artículos 343, 346 y 347 de la Ley General de la Administración Pública, Nro. 6227, contra la presente orden caben los recursos ordinarios de revocatoria y apelación, que deberán ser interpuestos dentro del tercer día a partir de la fecha de recibo de esta comunicación, correspondiéndole a esta Área de Fiscalización la resolución de la revocatoria y al Despacho Contralor, la apelación. De presentarse conjuntamente los recursos de revocatoria y apelación, el Área de Fiscalización, en caso de rechazo del recurso de revocatoria, remitirá el recurso de apelación al Despacho Contralor para su resolución.

En atención de lo anterior, el Área de Seguimiento llevará a cabo las verificaciones que se consideren pertinentes para el correspondiente seguimiento de la orden y asegurar su cumplimiento. En caso de acreditarse, un eventual incumplimiento, se procederá a realizar las acciones establecidas en el ordenamiento jurídico para el establecimiento de responsabilidades, con sustento en lo dispuesto el artículo 69 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, Nro. 7428.

Atentamente,

Lic. Rafael Picado López
Gerente de Área

CGR | Firmado
digitalmente
Valide las firmas digitales

MAQG/MSG/MRAB/bsc

Ce: Expediente
G: 2025004930-2
C: 1553-2025
NI: 23880-2025