



20 de marzo de 2026
AL-DEST-IJU-088-2026

Señor
Edel Reales Novoa
Gerente Departamento
Secretaría del Directorio
ASAMBLEA LEGISLATIVA

ASUNTO: EXPEDIENTE N° 25424

Estimados (as) señores (as):

Me permito remitirles el **INFORME JURÍDICO** del expediente **N.º 25424**.
Proyecto de ley: **“LEY PARA LA PROTECCIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO
Y SOCIAL DE LA ZONA SUR DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS.**

Estamos en la mejor disposición de ampliarles cualquier detalle al respecto.

Atentamente,

Fernando Campos Martínez
Gerente Departamental

*/lsch 20-3-2026



DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

AL-DEST- IJU -088-2026

INFORME DE: PROYECTO DE LEY

**“LEY PARA LA PROTECCIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE
LA ZONA SUR DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS”**

EXPEDIENTE 25424

INFORME JURÍDICO

**REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN FINAL
FERNANDO CAMPOS MARTÍNEZ
GERENTE DEPARTAMENTAL**



19 DE MARZO DE 2026

CONTENIDO

I. ANÁLISIS TÉCNICO_____	4
1. Resumen del Proyecto_____	4
2. Antecedentes_____	4
3. Vinculación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)_____	5
4. Análisis del Articulado_____	5
Transitorio XII._____	6
Transitorio XIII._____	7
Transitorio XIV._____	7
II. CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES_____	8
III. ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO_____	9
IV. FUENTES_____	9



AL-DEST- IJU -088-2026

INFORME JURÍDICO¹

**LEY PARA LA PROTECCIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA
ZONA SUR DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS**

EXPEDIENTE 25424

I. ANÁLISIS TÉCNICO

1. Resumen del Proyecto

El presente proyecto de ley pretende adicionar tres transitorios a la Ley 9356. Ley Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la provincia de Puntarenas (JUDESUR) del 24 de mayo de 2016, con la intención de que los contratos de concesión de los locales que estén al día con sus obligaciones con JUDESUR, vigentes y en ejecución dentro del Depósito Libre Comercial de Golfito, se prorroguen por un plazo de cinco años, contado a partir del día 6 de mayo de 2027, exceptuándolos de tener que participar en concursos públicos de concesión.

Dispone la iniciativa que los concursos públicos de concesión se deberán publicar con doce meses de anticipación al vencimiento del plazo de concesión establecida en el proyecto.

Finalmente, dispone un aumento del veinticinco por ciento (25%) para cada uno de los cánones de las concesiones que se prorrogan, siendo fijo para todo el periodo de la prórroga de la concesión, sin que pueda operar ningún otro aumento automático o discrecional, por parte de la Administración.

2. Antecedentes

¹Elaborado por Lic. Alejandro Solano Vargas, Asesor. Supervisado por Lihanny Linkimer Bedoya. Jefa de Área Económica Administrativa. Revisión final por Fernando Martínez Campos, Gerente del Departamento de Servicios Técnicos.



La ley 9356. Ley Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la provincia de Puntarenas (JUDESUR) del 24 de mayo de 2016, ha sido reformada en dos ocasiones anteriores, con el mismo objetivo de la presente iniciativa de otorgar una prórroga a los contratos de concesión de alquiler de los locales del Depósito Libre Comercial de Golfito:

Proyecto de ley expediente 21710 "LEY DE FORTALECIMIENTO DEL DEPÓSITO LIBRE COMERCIAL DE GOLFITO", aprobado en segundo debate el 30 de abril de 2020, convirtiéndose en la Ley 9843. Fortalecimiento del Depósito Libre Comercial de Golfito del 30 de abril de 2020.

Proyecto de ley expediente 23233 "LEY DE SOSTENIBILIDAD DEL DEPÓSITO LIBRE COMERCIAL DE GOLFITO, REFORMA A LA LEY 9356", el cual recibió veto por parte del Ejecutivo y fue votado el 18 de octubre de 2022, convirtiéndose en la Ley 10311. Ley de sostenibilidad del Depósito Libre Comercial de Golfito, reforma la Ley N° 9356 "Ley Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la provincia de Puntarenas (JUDESUR)" del 04 de octubre de 2022.

3. Vinculación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)²

El proyecto de ley no presenta vinculación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible porque su alcance se limita estrictamente a resolver un problema administrativo sin incorporar elementos propios del enfoque de desarrollo sostenible. Las acciones propuestas no representan acciones integrales en materia, social, ambiental o económica, sino ajustes regulatorios orientados a mantener operativa una estructura comercial específica.

4. Análisis del Articulado

Anterior a realizar el análisis del articulado del proyecto, resulta importante tener presente que como ya se señaló, con anterioridad, se han incorporado en dos ocasiones, prórrogas a las concesiones de arrendamiento a los locales del Depósito Libre Comercial de Golfito por medio de transitorios a la Ley 9356. Ley

²Información suministrada por el Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa.



Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la provincia de Puntarenas (JUDESUR) del 24 de mayo de 2016.

De esta manera, esta sería la tercera ocasión en que se recurre a este mecanismo para establecer la mencionada prórroga. La primera de estas prórrogas se introdujo con el Transitorio IX, el cual dispuso un plazo de cuatro años contados a partir del 6 de mayo de 2020; y la segunda se introdujo con el Transitorio XI el cual estableció una prórroga de tres años a partir del 6 de mayo del 2024.

En este sentido, y considerando las razones esbozadas en la exposición de motivos (reducción en el alquiler de locales, desinterés por parte de empresarios en alquilar locales, gran cantidad de locales ociosos), podría considerarse como una mejor alternativa, reformar la ley de marras, para establecer de manera formal y debidamente normada, la prórroga automática en las concesiones de alquiler de los locales comerciales del Depósito Libre Comercial de Golfito, lo cual permitiría dejar de recurrir a la adición de nuevos transitorios, cada vez que se acerque la fecha límite de la vigencia de la prórroga.

Transitorio XII.

El transitorio, al igual que en los actuales transitorios IX y XI, dispone la prórroga automática de todos los contratos de concesión de alquiler de locales del Depósito Libre Comercial de Golfito; en este caso por un periodo de cinco años, contados a partir del 06 de mayo de 2027; el cual será aplicable únicamente a los concesionarios que se encuentren al día con sus obligaciones con la Junta de Desarrollo de la Zona Sur de la Provincia de Puntarenas, así como las demás obligaciones establecidas por ley.

Dispone también, que en los casos de concesionarios que tengan obligaciones pendientes con la Junta de Desarrollo de la Zona Sur de la Provincia de Puntarenas, estos no podrán optar por dicha prórroga y deberán desocupar los locales para que sean dados en concesión.



A diferencia de los transitorios IX y XI, la iniciativa no dispone un plazo para los concesionarios para desocupar el local, pero establece que el desalojo se dará de conformidad con las disposiciones que emita la institución.

Resulta necesario entonces que el Poder Ejecutivo reglamente la norma y especifique el procedimiento por el cual se dará el desalojo de los locales, así como el plazo para que este se dé, en aras de respetar el principio de seguridad jurídica.

Transitorio XIII.

Al igual que el actual Transitorio X, este transitorio establece la obligación de JUDESUR de publicar los concursos públicos de concesión con doce meses de anticipación al vencimiento del plazo de prórroga establecido en el transitorio XII (6 de mayo de 2032).

Se exceptúan los contratos de los locales que tengan obligaciones pendientes, los cuales no podrán optar por la prórroga, por lo que en concordancia con lo dispuesto en el Transitorio X³, los concursos públicos de concesión de estos locales deberán iniciarse dentro de un plazo hasta por doce meses antes del vencimiento del plazo otorgado en el transitorio XI (6 de mayo de 2027).

Así las cosas, es importante tener en consideración que, según la normativa vigente, JUDESUR debe iniciar con al menos doce meses de antelación al 6 de mayo de 2027(6 de mayo de 2026) los concursos públicos de concesión de todos los locales del Depósito Libre Comercial de Golfito, sin importar si estos se encuentran al día en sus obligaciones con JUDESUR o no.

De este modo, para que las pretensiones de la iniciativa cumplan con el objetivo propuesto, es requisito que el presente proyecto sea declarado ley de la República y entre en vigencia con anterioridad al 6 de mayo de 2026.

Transitorio XIV.

³ Transitorio X- La Junta Directiva de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur (Judesur) y su administración quedan obligados a dar inicio, en forma oportuna y con la suficiente antelación, a todos los concursos públicos de concesión. En el caso de las concesiones que se prorrogan mediante el transitorio XI de esta ley, los concursos públicos deberán iniciarse dentro de un plazo hasta por doce meses, antes del vencimiento del plazo otorgado en el transitorio XI.



El transitorio dispone un aumento del veinticinco por ciento (25%) para todos los cánones de las concesiones que se prorrogan, sin que se presente en la exposición de motivos ningún criterio técnico de porque se define este porcentaje.

Así mismo, la redacción no es completamente clara y puede inducir a error del operador jurídico, violentando el principio de seguridad jurídica, ya que primero establece que *“se hará **un único aumento**”* y más adelante dice que *“Dicho aumento será fijo para todo el período de prórroga de la concesión”*.

En esta línea de pensamiento, si se trata de un aumento único, se podría interpretar que, al iniciar la prórroga de los cinco años, se realizará el aumento del 25%, el cual será el único aumento durante este periodo.

Pero la frase: *“Dicho aumento será fijo para todo el período de prórroga de la concesión”*, pareciera indicar que se autoriza a JUDESUR para que efectúe el aumento que le autoriza el artículo 4 de la Ley 9356. Ley Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la provincia de Puntarenas (JUDESUR) del 24 de mayo de 2016⁴, estableciendo que el único monto que podrá aumentar cada año es un 25%.

Esta ambigüedad en la redacción, violenta, como ya se citó, el principio de seguridad jurídica, por lo que debe de corregirse, para que no exista duda sobre cuál es la voluntad de las y los señores diputados.

II. CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

Con anterioridad se han incorporado en dos ocasiones, prorrogas a las concesiones de arrendamiento a los locales del Depósito Libre Comercial de Golfito por medio de transitorios a la Ley 9356: Ley Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la provincia de Puntarenas (JUDESUR) del 24 de mayo de 2016.

⁴ ARTÍCULO 4.- La Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur (Judesur) podrá aplicar un incremento anual sobre los alquileres de los locales en operación ubicados dentro del Depósito Libre Comercial de Golfito, hasta por el monto anual establecido por el IPC.



Podría considerarse una mejor alternativa que sería, reformar la norma de marras, para establecer de manera formal y debidamente reglada la prórroga automática en las concesiones de alquiler de los locales comerciales del Depósito Libre Comercial de Golfito.

La iniciativa no dispone un plazo para los concesionarios para desocupar el local, pero establece que el desalojo se dará de conformidad con las disposiciones que emita la institución.

El Poder Ejecutivo deberá reglamentar la norma con el fin de especificar el procedimiento mediante el cual se dará el desalojo de los locales, así como el plazo para que este se dé, en aras de respetar el principio de seguridad jurídica.

Según la normativa vigente, JUDESUR debe iniciar con al menos doce meses de antelación al 6 de mayo de 2027(6 de mayo de 2026) los concursos públicos de concesión de todos los locales del Depósito Libre Comercial de Golfito, sin importar si estos se encuentran al día en sus obligaciones con JUDESUR, razón por la cual, para que las pretensiones de la iniciativa cumplan con el objetivo propuesto, es requisito que el presente proyecto sea declarado ley de la República y entre en vigencia con anterioridad al 6 de mayo de 2026.

La redacción del Transitorio XIV no es completamente clara y puede inducir al error al operador jurídico, violentando el principio de seguridad jurídica, por lo que debe de corregirse, para que no exista duda sobre cuál es la voluntad de las y los señores diputados.

III. ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO

- ***Votación***

Este proyecto requiere para su aprobación de una votación de mayoría absoluta de los votos presentes, en atención al artículo 119 de la Carta Política.

- ***Delegación***

De conformidad con el artículo 124 de la Constitución Política, el conocimiento de este proyecto puede delegarse en una comisión con potestad legislativa plena.



- **Consultas**

El presente proyecto no requiere de consultas de carácter obligatorio.

IV. FUENTES

La ley 9356. Ley Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la provincia de Puntarenas (JUDESUR) del 24 de mayo de 2016.

Ley 9843. Fortalecimiento del Depósito Libre Comercial de Golfito del 30 de abril de 2020.

Ley 10311. Ley de sostenibilidad del Depósito Libre Comercial de Golfito, reforma la Ley N° 9356 "Ley Orgánica de la Junta de Desarrollo Regional de la Zona Sur de la provincia de Puntarenas (JUDESUR)" del 04 de octubre de 2022.

elaborado por: asv
/*Isch// 20-3-26
c. arch// 25424 iju sist sil