ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

REFORMA INTEGRAL A LA LEY REGULADORA DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO PAPAGAYO, LEY N° 6758 DE 4 DE JUNIO DE 1982

RODOLFO RODRIGO PEÑA FLORES
Y OTROS SEÑORES DIPUTADOS
Y SEÑORAS DIPUTADAS

EXPEDIENTE Nº 21.050

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES

NOTA: **A solicitud de partes interesadas, este Departamento no realizó la revisión de errores formales, materiales e idiomáticos que pueda tener este proyecto de ley.**

PROYECTO DE LEY

REFORMA INTEGRAL A LA LEY REGULADORA DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO PAPAGAYO, LEY N° 6758 DE 4 DE JUNIO DE 1982

Expediente N° 21.050

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El Proyecto Turístico Golfo de Papagayo se inicia con la promulgación de la Ley Nro. 5847 del 18 de noviembre de 1975 y publicado en el Alcance 194-A de la Gaceta Nro. 223 del 22 de noviembre de ese mismo año, en la que se aprobó el convenio de préstamo por U.S.$370.000.00, entre el Instituto Costarricense de Turismo (en adelante ICT) y el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) con el fin de financiar exclusivamente la elaboración de un estudio de factibilidad técnica económica y el plan maestro del polo turístico de Bahía Culebra, provincia de Guanacaste y con el aval del Poder Ejecutivo dado que el prestatario de ese empréstito fue el Instituto Costarricense de Turismo. Dicho estudio fue realizado en el abril del año 1978 y aprobado por parte del ICT el Estudio de Factibilidad Técnico Económico y Financiero, el Plan Maestro y Diseño Preliminar del Proyecto Turístico de Bahía Culebra por la empresa BEL Ingeniería, CEISA, Madriz Mezerville & Asociados, Checohi & Co., y actualizado en 1988.

En 1995 se realizó el replanteamiento del Plan Maestro y la Junta Directiva del ICT en sesión Nro. 4572, artículo 2, inciso VIII, del 10 de julio de 1995, aprobó el actual Reglamento al “Plan Maestro General del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo”, publicado en la Gaceta Nro. 140 del 24 de julio de 1995.

La promulgación de esa Ley en su Artículo 3° indica que el proyecto turístico de Bahía Culebra que surja como consecuencia de ese estudio de factibilidad será el Estado costarricense de conformidad con la ley especial que la Asamblea Legislativa deberá emitir para ese propósito.

En ese mismo orden cronológico en el mes setiembre de 1979 se promulgó la Ley Nro. 6370, que declaró de utilidad pública los bienes inmuebles para realizar y ejecutar el proyecto turístico en Bahía Culebra o Papagayo necesarios para el desarrollo del proyecto turístico Golfo Papagayo (en adelante PTGP), motivo por el cual se demarcó el área territorial del Proyecto, el proceso de adquisición y estableció los procedimientos de compra a seguir que debería seguir el ICT para su implementación. Según la página WEB del ICT indica que se eligió Bahía Culebra como sitio más apto para localizar un proyecto de turismo de estadía tipo sol-mar-arena, donde se privilegiaron sus condiciones naturales, culturales y posibilidades de explotación.

Para agilizar el proceso de adquisición de terrenos que conforman el PTGP se autorizó a la Dirección General de Tributación Directa (en adelante DGDT) e instruye a los jueces que durante el proceso de exportación de la propiedad autorizar la entrada en posesión de lo expropiado, previa indemnización que al DGDT hiciera al respecto, ello con el fin de agilizar plazos y tiempos de ejecución de la infraestructura base para desarrollo del proyecto.

En el Artículo 5° de esa Ley establece que en la etapa de valoración de los bienes inmuebles el legislador de ese entonces tuvo una visión extraordinaria al adicionar que además de los parámetros usuales en materia de avalúos se debe considerar tanto su ubicación como por el valor ecológico con lo cual se brinda una valoración económica a la belleza escénica entre otros atributos que posea la ubicación geoespacial del PTGP.

Sin embargo, el legislador de ese entonces reconoce que esta segunda ley es de índole preoperativa en búsqueda de la adquisición de tierra con base en el estudio de factibilidad antes citada e indica la necesidad de crear una ley especial para el desarrollo único y exclusivo conforme lo estableció los legisladores en el año 1975.

En esa misma línea, surge la Ley Nro. 6758, Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo del 4 de junio de 1982 cuya vigencia data desde el 25 de junio de ese mismo año, publicada en la Gaceta Nro. 122, misma que ha tenido varias reformas entre ellas, la Ley Nro. 8823, Reforma varias leyes sobre la participación de la Contraloría General de la República (en adelante CGR) para la simplificación y el Fortalecimiento de la Gestión Pública, publicada en la Gaceta Nro. 105 del 01/06/2010, específicamente en el Artículo 21 de la citada ley reforma los alcances del Artículo 5° de la ley que regula la ejecución del PTGP en materia de exoneraciones para la ejecución del proyecto.

El Proyecto Turístico Golfo de Papagayo comprende por lo tanto un área aproximada de 1.658 hectáreas, además de la zona pública, inscrita a nombre del Estado Costarricense bajo la administración del ICT, con el fin primordial de atraer el turismo nacional e internacional, aprovechando al máximo los recursos turísticos, naturales y culturales de esa región.

En ese sentido, la Ley Nro. 6758 establece, entre otros aspectos, la creación de una Oficina Ejecutora que tiene, en forma exclusiva, las facultades de dirigir, coordinar, administrar y controlar el desarrollo del Proyecto y la conformación de un Consejo Director integrado por tres representantes del ICT y dos del sector privado con experiencia en turismo. Ese Consejo Director, tiene como principales atribuciones y deberes dirigir coordinar, administrar y controlar el desarrollo del PGTP y recomendar a la Junta Directiva del ICT el otorgamiento o la cancelación de las concesiones de los terrenos dentro del proyecto, de las cesiones totales o parciales y de sus gravámenes, según así se indica en el Reglamento de operación del Consejo Director del Polo Turístico del Golfo Papagayo, publicado en La Gaceta Nro. 213 del 5 de noviembre del 2003.

No se puede obviar las acciones acontecidas por parte del Estado costarricense en los años 70 en virtud que, en esa década que se empieza a gestar el polo turístico de Bahía Culebra el Estado estaba imponiendo nuevas reglas en lo que respecta a la recuperación de la zona costera de nuestro país, para ello, en el año 1977 se promulgó la Ley Nro. 6043, Zona Marítima Terrestre, publicada en la Gaceta Nro. 52 del 16 de marzo de 1977, en la cual crea la zona pública y la zona restringida, conceptos claves de la Zona Marítima Terrestre, ley que en sí misma constituye una ley marco que posee el sustento del Artículo 6° constitucional cuyo fin es la de proteger, conservar y explotar con exclusividad todos los recursos y riquezas naturales en las aguas, el suelo, subsuelo de Costa Rica.

Es por ello, que la Ley Nro. 6758 el legislador brindó la opción de crear un marco especial para el desarrollo e implementación del PTGP, no obstante, esa intención no constituye que esa ley sea una ley general sino más bien una ley operativa para el buen desarrollo del proyecto, y es con ese fin de dicha ley crea las condiciones de crear la oficina ejecutora, crea un fondo especial para el buen desempeño del proyecto.

Desde la promulgación de las citadas leyes fundadoras han pasado 43 años desde la vigencia de la Ley Nro. 5847 y 36 años de la entrada de vigencia la Ley Nro. 6370, señalar la línea de tiempo es con el fin de hacer un análisis y revisión sobre la efectividad de la ejecución de este polo turístico.

Bajo esa premisa, se debe considerar el fin que se persigue para incentivar un polo turístico es que promueva no sólo la inversión privada en áreas costeras sino que mantenga los ideales para lo cual fue creado, en ese sentido, la intención es cubrir dos grandes actividades: la primera consiste en dar en concesión los terrenos dentro de su zona de influencia para ello el Estado debe realizar obras de infraestructura pública a través del ICT como lo es la construcción de carreteras, acueductos, obras de electrificación, etcétera, que le permitan crear un marco ideal para atraer inversionistas interesados en la explotación de los recursos naturales y turísticos que brinda la zona, y la otra consiste en el otorgamiento de concesiones para realizar obras turísticas conforme al Plan Maestro cuyo riesgo y cargo serían propiamente de los concesionarios del proyecto.

Del estudio realizado por la Contraloría General de la República en su Informe Nro. DFOE-ED-5-2008 de fecha 31 de marzo de 2008 en relación con la ejecución del polo turístico ha manifestado temas que se consideran de atención inmediata, dicho estudio abarca desde la primera concesión de terrenos fue otorgada en el año 1991 y hasta enero del año 2008 en la cual la Oficina Ejecutora indica que tienen pendientes de adjudicar nueve lotes. Para diciembre de año 2007 se registran 214 concesionarios de los cuales 188 corresponden a cesiones parciales de terrenos al amparo de los contratos suscritos entre adjudicatarios, concesionarios y otros interesados con el aval del ICT; estas cesiones parciales las han practicado al menos las siguientes empresas: Ecodesarrollo Papagayo, S.A., Grupo Istmo Papagayo S.A. y Grupo Papagayo GP S.A., otras han sido canceladas como Auromax S.A., Brueton S.A., Inmensidades del Sol S.A.

El Estado debe ofrecer un marco operativo eficaz para un proyecto de esta naturaleza, pero sobre todo, debe analizarse también el papel de la Oficina Ejecutora y las demás instancias del ICT en determinar el por qué el proyecto no se ha consolidado como tal después de 43 años como se mencionó en párrafos anteriores, el ente Contralor detectó que el Plan Maestro estaba desactualizado (para el año 2008) e instruyó su adecuación a las nuevas circunstancias para ejecutividad, sin embargo, su última revisión data del año 2009 por lo que es necesario determinar su avance real y ajustes con variables como el cambio climático, el rol del Estado de Costa Rica Neutral, ajustes en construcciones verdes a fines a los propósitos y objetivos del nuevo plan de desarrollo que la actual administración emita en su gestión.

Dentro de los factores externos de las concesiones otorgadas según detalla el Informe de la Contraloría con base en datos suministrados por la Oficina Ejecutora para marzo de 2007 se registraban 1.196 habitaciones, cantidad inferior de las 26.450 habitaciones proyectadas en el Plan Maestro anterior, aunado a este fenómeno, también se registra en el estudio del ente Contralor que de la muestra tomada para su informe 26 de los concesionarios con corte a enero de 2008, 11 concesionarios no han iniciado los proyectados comprometidos en los respectivos contratos de concesión firmados más de 10 años (dado que el informe data 2008) podría indicarse que si no han iniciado estos proyectos se han “gastado” tiempo para su ejecución 18 años con lo cual produce un prejuicio para el desarrollo del proyecto dado que no se incentiva el cumplimiento de las metas del polo turístico.

Queda claro, que a falta de información requerida en su oportunidad al ICT por parte de este Despacho ha producido que no se pueda determinar con exactitud quienes son los actuales concesionarios y quienes son los que poseen más tiempo de concesión, sin embargo, este hecho no es perjudicial para que se dé un cambio de ley.

En esa misma línea, según la Contraloría General indica que muchas de las concesiones otorgadas aún no han suscrito los respectivos contratos de concesión con lo cual queda congelada esa porción de tierra para ser oferta de nuevo para atraer verdaderos interesados en desarrollar y aprovechar el proceso de maduración del proyecto bajo el enfoque principal del producto es sol-playa-mar, zona en la se puede disfrutar de atractivos relacionados con las vistas escénicas al golfo y costas, diversidad de playas, manglares, arrecifes coralinos, diversidad de flora y fauna, áreas con valores arqueológicos que hace que el PTGP sea un polo turístico único.

En el siguiente cuadro se muestra el comportamiento de 13 adjudicatarios de concesión en estado irregular con datos suministrados por parte de la Oficina Ejecutora a la CGR:

Concesionario	Fecha Contrato	Hectáreas Concesionadas	Compromiso	Realizado
1	23-07-96	24.9	257	-
2	08-06-92	20.0	180	-
3	25-09-96	0.56	11	-
4	26-09-96	8	40	-
5	03-04-98	7.8	18	-
6	25-08-98	2	40	-
7	07-06-02	15	110	Construido sólo el restaurante
8	04-12-02	0.6	12	-
9	09-02-05	8.46	20	-
10	31-08-06	6.9	24	-
11	14-12-06	12	54	-
12	09-07-01 (a)	7	240	-
13	2005 (a)		-	-

(a) Se refiere a la fecha de adjudicación por parte de la Junta Directiva del ICT, sin que los contratos de concesión se hayan suscrito todavía. Ver punto 2.5 de este informe.

Fuente: CGR DFOE-ED-5-2008

Conforme a esa situación, también se debe considerar cuantas concesiones la Oficina Ejecutora ha recomendado y ejecutado la rescisión de concesiones por incumplimiento por parte de los interesados y cuáles han sido las acciones correctas para su recuperación basada en el debido proceso para no pagar indemnizaciones que no corresponden sino más bien el rescate de las mismas y la respectiva ejecución de la garantía de cumplimiento.

Otro problema detectado a lo largo de la ejecución de este proyecto por parte de la Oficina Ejecutora y queda de manifiesto en el Informe de la Contraloría, es con

respecto a los plazos otorgados en los contratos de concesión, pues el ICT ha autorizado ampliaciones o ajustes en los mismos sin que el concesionario haya realizado obras para lo cual se comprometió, muchas veces llevando al límite máximo de concesión (50 años) y en algunos casos adicionándole prórrogas extralimitándose el alcance del máximo plazo.

Con el fin de ilustrar ese tema se ilustra el siguiente cuadro con datos suministrados del Informe de la Contraloría:

Concesionario	Fecha Adjudicación	Plazo Inicial	Fecha de adición	Plazo adicional
1	29/04/1996	20 años	26/03/2007	30 años
2	08/06/1992	30 años	07/12/2007	20 años
10	09/12/1993	20 años	31/08/2006	20 años

Fuente CGR DFOE-ED-5-2008

Si bien el Reglamento de la Ley Nro. 6758, DE-25439 establece un plazo máximo de 50 años indica que la motivación del plazo deberá estar debidamente razonada y fundamentada con criterio técnico, la ampliación del plazo original menor al plazo máximo deberá contener criterio técnico para la debida justificación de no haber realizado las obras para la cual se comprometió, caso contrario lo que procedía era continuar con el debido proceso de rescisión, a pesar de tener un beneficio el administrado en el caso de que la justificación procedía con la ampliación de esos plazos.

Los argumentos antes esbozados conllevan hacia un criterio del actuar de la Oficina Ejecutora creada con base legal en el artículo 9° de la Ley Nro. 6758 y el artículo siguiente de esa ley crea un Consejo Director y un Director Ejecutivo en la ley no establece los lineamientos para su creación e implementación, acción que recae en el Reglamento de Ley otorgándole a dicho órgano el grado de desconcentración máxima adscrito al ICT y dependiendo directamente de la Junta Directiva del ICT.

La conformación del Consejo Director será presidirá el Presidente Ejecutivo, dos representantes del Instituto y dos representantes de la empresa privada y mediante esa reglamentación faculta las acciones transversales en la cual opera la Oficina Ejecutora.

Queda claro en el cuerpo normativo Nro. 6758 en su Artículo 12 es la Junta Directiva del ICT la que podrá otorgar concesiones sobre el uso de suelo de las tierras destinadas al PTGP conforme al Artículo 107 de la Ley Nro. 8131 Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos publicada en la Gaceta Nro.198 del 16 de octubre de 2001 relacionado con el Régimen de

responsabilidad y el Principio de legalidad en la cual los “actos y contratos administrativos dictados en materia de administración financiera, deberán conformarse sustancialmente con el ordenamiento jurídico, según la escala jerárquica de sus fuentes.

Se presume la legalidad de los actos y las operaciones de órganos y entes públicos sujetos a la presente Ley, pero se admitirá prueba en contrario”, es por ello, que consideramos que esta responsabilidad en sí misma es acatamiento en todo su cuerpo normativo no sólo exclusivamente en el acto administrativo para lo cual gestión, administración y fiscalización de los contratos y actos de adjudicación deben estar acordes con la protección del patrimonio público para los cuales fueron llamados a su custodio.

Otro aspecto de interés es lo referente al Artículo 18 de la Ley Nro. 6758 que establece la facultad del cobro de cánones y tarifas o que en cualquier forma les conceda beneficios económicos para la sana ejecución del PTGP e indica que tampoco podrá variarse el concepto de zona pública referente a la Ley Nro. 6043 del 2 de marzo de 1977, Ley de la Zona Marítima Terrestre (Artículo 20 propiamente), y vía reglamento de ley el ICT (Artículo 14) ha implementado un sistema de base imponible para establecer el cobro de cánones sobre la zona restringida establecida sobre una base fija de US$3.04 por cada metro cuadrado de terreno concesionado para ello se excluye las áreas de reserva tales como humedales, esteros, riscos y demás áreas que por disposición legal o por sus condiciones naturales no puedan ser objeto de utilización por el concesionario para realizar obras turísticas.

En lo referente al Artículo 13 de la ley que la regula establece el otorgamiento de las concesiones, cesiones totales o parciales, gravámenes, arrendamiento cuando corresponda, traspaso en fideicomiso, afectación al régimen de condominio, traspaso a sociedades administradoras de fondos de inversión, entre otras potestades, con lo cual se demuestra el interés del Estado costarricense en otorgar condiciones favorables para que los potenciales inversores puedan tener acceso a fuentes de financiamiento para realizar las obras para lo cual se comprometieron, vía reglamento se han ampliado los alcances referentes a la gestión propiamente de este artículo de ley.

Ahora bien, se ha analizado la situación actual del PTGP, sus leyes y reglamentos considerando y retomando el objetivo principal propuesto en el Plan Maestro vigente es el “*Desarrollar un polo turístico cuyo fin primordial será la atracción del turismo nacional e internacional, aprovechando al máximo los recursos turísticos de la región, a través de explotar diferentes puntos de circuito y dar una imagen del país, con la que se pueda competir dentro del mercado internacional, del producto sol-playa-mar, combinando con los atractivos regionales ecológicos, que conforman los volcanes, parques, reservas y tomando en cuenta los otros proyectos turísticos de la zona, plasmándolo en un Plan Maestro de desarrollo como una guía del ordenamiento físico y un plan a largo plazo que determinará las facilidades de realización y fases de posibles inversiones públicas y privadas,*

tratando de lograr el óptimo aprovechamiento de los terrenos destinados al Polo Turístico Golfo Papagayo para que sea un modelo de desarrollo turístico sostenible para el mundo."

En virtud de todo lo expuesto, se hace una reforma integral con el fin de adecuar el PTGP a la realidad actual y la perspectiva de un mejor aprovechamiento de los recursos y beneficios que el polo turístico debe generar a Costa Rica por la inversión realizada y especialmente a las zonas paralelas al polo turístico que sirva de promotor de desarrollo rural y armonizando sus beneficios a la colectividad por medio de una justa distribución tributaria a las municipalidades de la zona.

De esta manera, se ha estimado ampliar el marco normativo con clarificación de conceptos, cobertura, y normas aplicables en la diligencia de leyes para que tanto el ICT, las Municipalidades como los Concesionarios posean pleno conocimiento de su actuar.

Elevar a rango de ley la elaboración del Plan Maestro y sus actualizaciones no sólo con respecto al desarrollo del polo turístico sino debe armonizarse con los planes que promueve el Poder Ejecutivo y la incorporación de variables relevantes como lo es la variable ambiental y el fenómeno del cambio climático, como ejemplo.

Los alcances y deberes de los concesionarios con respecto a la titularidad del derecho de propiedad para el desarrollo y conveniencia de las obras a ejecutar en los terrenos cedidos por la administración del proyecto (ICT), facilidades de financiamiento tanto internas como externas, el manejo de las exoneraciones por parte del ICT cuyo fin sea consolidar el objetivo plasmado en su plan maestro.

Uno de los aspectos de cambio es la creación de la Oficina Ejecutora que la actual Ley Nro. 6758 en sencilla y deja que sea vía reglamento que consolide el actuar de la Oficina Ejecutora y es que se debe considerar que uno de los fines que persigue esta ley es la creación de un fondo especial denominado FONDETUR regulado por decreto ejecutivo Nro.2 1828-MT-MEIC del 17 de diciembre de 1992 y sus reformas que consiste básicamente en como destinar recursos para el desarrollo y ejecución del proyecto que según Plan Maestro uno de sus objetivos específicos es el de agilizar el desarrollo de la infraestructura del Proyecto y las obras complementarias de los recursos, conforme al Informe del ente Contralor manifiesta que alrededor del 24% de los recursos presupuestados han sido canalizados para el pago de salarios y cargas sociales, sin embargo, en consulta a la Oficina Ejecutora manifestaron que dichos recursos salen del fondo y no del presupuesto de la institución. Ante esa ambigüedad, es necesario elevar a rango de ley y no por reglamento el uso de los recursos del fondo y que este sea a fin al objetivo específico plasmado en el Plan Maestro vigente.

De esta manera la creación de la Oficina Ejecutora su estructura organizativa está compuesta por un Consejo Ejecutor Técnico y de una Dirección Ejecutora; esta

motivación de cambio de Consejo Director actualmente regulado en la Ley Nro. 6758 no ha representado el fin que persiguió el legislador de ese entonces, es por ello, que el cambio de nombre conlleva modificaciones de su composición hacia un órgano colegiado auxiliar a la Junta Directiva del ICT para la administración eficaz y eficiente del PTGP, para ello se varió la composición con la entrada de nuevos actores que deben estar vinculados con los intereses nacionales, regionales sin perder el horizonte para qué es el polo turístico, también se le da las funciones básicas para lograr ese fin.

En ese mismo sentido, la creación del Consejo Asesor como de la Dirección Ejecutora deben promover en forma oportuna, eficiente, eficaz y económica el desarrollo del proyecto como polo turístico, motivo por el cual deben estar con funciones claras de su cometido; también creemos que debe estar directamente vinculado con la actividad del polo es por ello, que se instruye la ubicación del mismo en las actuales instalaciones que posee el proyecto en Playa Panamá ubicado en el cantón de Carrillo, debemos tener claro que es la Oficina Ejecutora que debe resolver problemas y atención directa no sólo de las necesidades del proyecto sino también de las necesidades de sus concesionarios.

En cambio de estrategia y renovación que se le hace al marco normativo del polo turístico reside en clarificar la base imponible para el pago de los cánones y tarifas cuyo espíritu del legislador brindó y normalizarlo con las normas y bases de cálculo que establece la Ley de la Zona Marítima Terrestre, este cambio hace que sea más armónico y justicia tributaria para con las municipalidades. A continuación se ejemplifica un caso comparativo de valor conforme al uso de suelo para 100 habitaciones entre el PTGP y la ZMT de la Municipalidad de Carrillo

COMPARACIÓN DEL VALOR DE TERRENOS EN POLO TURÍSTICO GOLFO PAPAGAYO Y LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE BAJO ADMINISTRACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD DE CARRILLO

2. TERRENO PARA 100 HABITACIONES.

En el segundo caso, se compara el **área necesaria para poder construir un proyecto de 100 habitaciones**.
En el caso de **Papagayo**, con una **densidad de 20 habitaciones por hectárea**, sería necesario contar con una concesión como mínimo de **5 hectáreas** (50 mil m²) y en el caso de la ZMT bajo administración de la Municipalidad de **Carrillo** con una **densidad de 50 habitaciones por hectárea** (Uso turístico en zonas MIX y TAP de conformidad con el Plan Regulador vigente), sería necesario contar con una concesión como mínimo de **2 hectáreas** (20 mil m²).

TERRENO PARA 100 HABITACIONES

	m²	VALOR/m²	VALOR TERRENO P 100 HAB	CANON
PAPAGAYO	50 000	1 839,80	91 990 000,00	**3 679 600,00**
EL COCO	20 000	109 200,00	2 184 000 000,00	**21 840 000,00**
HERMOSA	20 000	118 666,67	2 373 333 333,33	**23 733 333,33**
OCOTAL	20 000	79 500,00	1 590 000 000,00	**15 900 000,00**
MATAPALO	20 000	29 500,00	590 000 000,00	**23 600 000,00**

El cálculo del valor del terreno se realiza según corresponde: en el caso de Papagayo con el valor de 3,24 dólares por metro cuadrado (al tipo de cambio de 567,84 colones) y en el caso de la ZMT bajo administración de la Municipalidad de Carrillo, el cálculo del valor por metro cuadrado se realiza con promedio de diferentes avalúos fiscales realizados entre 2017-2018 según la Plataforma de Valores Vigente.
Para el cálculo del canon se aplica el porcentaje correspondiente, sea el 4% en Papagayo; y en el caso de la ZMT bajo administración de Carrillo el porcentaje de 1% en El Coco, Hermosa y Ocotal y 4% en Matapalo.

Como se puede observar los valores por metro cuadrado distan para situaciones parecidas muy disímiles con lo cual contraviene al desarrollo de los cantones promotores del PTGP.

En la corriente legislativa se han propuesto proyectos de ley que reforman parcialmente la actual legislación, sin embardo no han considerado todos los aspectos de la actual iniciativa que es más integral, de esta manera, la intención es también recoger lecciones aprendidas del por qué no se han materializado esas propuestas, el tema de fondo está relacionado con la justicia tributaria, aspectos que consideramos que han reformado en esta propuesta legislativa, sin embargo, en el Reglamento de Ley Nro. 6758 en su Artículo 16 establece que los adjudicatarios de concesiones sean por concurso o por cesión de derechos deberán cumplir con una garantía de cumplimiento de los proyectos a ejecutar del cinco por ciento (5%) del valor estimado de cada etapa del proyecto a realizar, sin embargo, cuando se dé la cesión total o parcial deberán pagar un canon equivalente a un dólar de los Estados Unidos de América por cada metro cuadrado de terreno traspasado de previo a su aprobación y reembolsable en cada de improbación por parte del ICT.

En ese sentido, el proyecto de ley crea una tarifa del 5% sobre el valor de concesión la que deberá pagarse por cada traspaso de las concesiones establecidas en esta ley o de las acciones, cuotas o participaciones de la persona jurídica concesionada porque de hecho constituye una cesión total o parcial. En

particular esta propuesta queda dentro del apartado de las cesiones unificando ambos conceptos la del canon que percibe el ICT y la tarifa impositiva en favor de las municipalidades respectivas.

Reconsiderando propiamente lo articulado en el Artículo 18 actual si bien se mantiene los porcentajes según el uso de suelo que se dé el cambio radical reside en la determinación de la base de cálculo para la zona restringida igualándolo con lo establecido en la ZMT y su reglamento.

En lo respecta al canon para el ICT se establece que sea el ICT la encargada vía reglamento de crear la base de cálculo dado que los recursos que capte serán destinados al fondo especial para el crear infraestructura y obras complementarias.

El proyecto rescata el valor ecológico promovido por el legislador que promulgó la Ley Nro. 6370 al adquirir los terrenos que conforman lo que hoy es el polo turístico se incorporó en el avalúo correspondiente criterios relativos al lugar de residencia de poseedores y propietarios, la duración de su posesión o propiedad; el aporte de cada parcela al buen éxito del proyecto, tanto por su ubicación como por su valor ecológico, entre otros factores que determinan el precio justo para la adquisición de tierras.

La bahía Culebra, con su forma de serpiente, ha encandilado a la gran mayoría de turistas tanto nacionales como internacionales que la han visitado y esta área natural **s**e ha convertido en todo un referente de conservación y riqueza biológica en Guanacaste, está bañada por las aguas del Pacífico Norte, donde el principal aspecto que resalta es la gran cantidad de acantilados y abruptas piedras que rodean el área, confiriéndole así una personalidad especial. Además cuenta con algunas de las playas de más renombre de la provincia, como son las playas de Nancite, Nacascolo, Iguana, Playa Blanca, Virador, y Nascacolito.

Por otro lado, aquí se encuentran algunos de los parques naturales más impresionantes y bellos de Costa Rica, como, por ejemplo, los parques nacionales Santa Rosa y Guanacaste, también se encuentra el Refugio Nacional de Vida Silvestre Iguanita y playa Manzanillo.

Uno de los sellos principales de identidad de la bahía Culebra es la excelente calidad de sus aguas, las cuales cuentan en sus profundidades con un ecosistema natural muy valioso, lo que la hace aún más atractiva para visitar. Además, la bahía se ha convertido en todo un referente para los arqueólogos**,** debido a que allí se han encontrado asentamientos de pueblos precolombinos de hace más de quinientos años.

Es por estos motivos que en los años 70 se eligió esta zona para conformar el PTGP con lo cual representa un verdadero esfuerzo del país para materializar y convertirlo en el principal polo turístico planificado del país, con un área de más de 2000 hectáreas que encierra playas, tierras y mar de gran belleza natural,

comprende las irregularidades que sirven de límite norte a la Bahía Culebra, tales como Punta Mala y una serie de pequeñas bahías que conforman un paisaje de excepcional belleza, con condiciones ideales para las actividades de sol-playa-mar, facilitadas por el clima y un patrón de pendientes que se sucede en planos levantados o pequeñas elevaciones y descensos accidentados, muy accidentado, quebrados y muy quebrados.

Es por ello, que en la actual propuesta se ha creado el canon ambiental de las áreas de la concesión que poseen riqueza natural, este canon deberá ser administrado para el mejoramiento de esta variable al Fondo Especial y coordinado con el Ministerio de Ambiente y Energía.

Por otro lado, se adiciona procesos con base en la Ley de Contratación Administrativa que a su vez es supletoria en esta área porque es necesario considerar que tanto el cartel de licitación o el concurso es orientado conforme al Plan Maestro y la determinación del uso de suelo con el fin de maximizar los beneficios potenciales que se derivan de buscar la mejor opción para el proyecto y para Costa Rica.

En materia de resolución o rescate de concesiones eleva a rango de ley lo que se pretendía hacer vía reglamento por lo que es necesario determinar las causas por la cual la Administración considera con el debido proceso el rescate de los espacios dados en concesión, también las causas de extinción de la concesión y otras disposiciones transitorias que permitan la transición.

En el proyecto de ley se visibiliza el actuar de la auditoría interna y su interacción con el polo turístico, las responsabilidades de hacer vigilancia sobre la Administración Activa al establecer en forma explícita la aplicación de la Ley General de Control Interno Nro. 8292, en la cual se establecen los criterios mínimos que deben observar la Contraloría General de la República (CGR) y los órganos sujetos a su fiscalización en el establecimiento, funcionamiento, mantenimiento, perfeccionamiento y evaluación de los sistemas de control.

En forma adicional se aprobaron las Normas de Control Interno para el Sector Público mediante Resolución de la CGR No. R-CO-9-2009 del 26 de enero de 2009 (CGR, 2009), dado que las entidades y órganos del sector público costarricense se caracterizan por una amplia diversidad de actividades y de recursos administrados, lo cual deviene en la necesidad de establecer regulaciones que tengan en cuenta esas diferencias y que, al mismo tiempo, propicien el cumplimiento de las obligaciones legales establecidas.

Según lo apuntado la auditoría interna es la actividad independiente, objetiva y asesora que proporciona seguridad al ICT, validando y mejorando sus operaciones la cual incluye el proyecto Polo Turístico Golfo de Papagayo consolide en forma eficiente y eficaz que la institución alcance sus objetivos, al evaluar y mejorar la efectividad de la administración del riesgo, del control y de los procesos de dirección, proporcionando a la ciudadanía una garantía razonable de

que la actuación de la Junta Directiva y de la Administración Activa ejecute su actuar conforme al marco legal y técnico y a las prácticas sanas.

De esta manera el incorporar y visibilizar el papel de la Auditoría Interna del ICT detallará las acciones por cada componente funcional de control interno que debían ser ejecutadas por los titulares subordinados (directores, jefes) con el objeto de evidenciar el cumplimiento de las normativas y un buen manejo del proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo dado que al realizar auditorías o estudios especiales es porque estamos ante la presencia de utilización y captación de fondos públicos.

Por último se incorporan tres transitorios con el fin de armonizar estas nuevas regulaciones con la ley vigente con la salvaguarda de los derechos si los poseen los concesionarios de modo tal que no se vean perjudicados todo aquel que su situación está a derecho.

Por estas razones antes expuestas es que someto antes ustedes Señorías la intención de remozar una legislación que sea oportuna y eficaz a los intereses del Estado de Costa Rica, dar justicia tributaria a las municipalidades de la zona del PTGP sea realmente distribuido para el beneficio de todos y todas las personas habitantes de la zona de interés con el fin de que se aumente el desarrollo social y económico de la zona y no polarizar un área:

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

REFORMA INTEGRAL A LA LEY REGULADORA DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO PAPAGAYO, LEY N° 6758 DE 4 DE JUNIO DE 1982

ARTÍCULO ÚNICO- Para que se modifique en forma integral la Ley Reguladora de la Ejecución del Proyecto Turístico Papayo, Ley No. 6578 de fecha 4 de junio de 1982, de manera tal que su texto se lea de la siguiente manera:

Artículo 1- Ámbito de aplicación y objeto de la ley.

Esta ley regula el desarrollo y ejecución del proyecto turístico de Papagayo, que se realizará en Bahía Culebra, provincia de Guanacaste por medio del Instituto Costarricense de Turismo el cual deberá iniciar un procedimiento administrativo o gestionar un Proyecto de inversión sobre los inmuebles que adquiridos para desarrollar el proyecto de Bahía Culebra con el fin de establecer un marco jurídico básico para el otorgamiento de los respectivos contratos de concesión.

En caso de haber ampliado el espacio dado y se hayan modificado los límites derivadas por las leyes anteriores, el ICT queda obligado a revelarlo y hacer los ajustes correspondientes en el Plan Maestro.

Artículo 2- Para los efectos de esta ley se definen los siguientes conceptos:

a) ICT: Instituto Costarricense de Turismo o Administración Concedente.

b) Junta Directiva: Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo.

c) Consejo de Fiscalización y Recomendación: Consejo de Fiscalización y Recomendación del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

d) Oficina Ejecutora: Órgano de desconcentración en grado mínimo del Instituto, integrado por el Consejo de Fiscalización y Recomendación y la Dirección Ejecutora del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

e) Dirección Ejecutora: Dirección administrativa para la ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

f) Proyecto: Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, declarado de utilidad pública y que comprende el área terrestre y marítima ubicada dentro de los

límites dispuestos por el artículo 1º de la Ley Nro. 6370 del 3 de setiembre de 1979.

g) Concesionario: Persona física, jurídica o mixta titular del derecho real administrativo derivado de la concesión otorgada por el ICT.

h) Plan Maestro: Herramienta para el control del uso de la tierra, a través de la zonificación y la planificación del desarrollo urbano aprobado por la Junta Directiva del ICT. Es una figura directiva de planeamiento, en tanto señala las grandes directrices o líneas maestras que han de orientar y coordinar la ordenación urbanística o edificatoria y el uso del suelo del Proyecto Turístico de Papagayo, dentro de las limitaciones legales previstas, en armonía con el medio ambiente natural y cultural, cuya naturaleza además de técnica es de alcance normativo y obligatorio. Deberá estar incorporado en el Plan Regulador Costero de la Zona Marítima Terrestre.

i) Bien Demanial: Cada uno de los bienes inmuebles y sus atributos, declarados de utilidad pública, que componen el área de desarrollo del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, afectos por las Leyes Nro. 6370 y Nro. 6758 al uso turístico y sobre cuyo destino legal el ICT ejerce un poder de administración, vigilancia y control, siendo el fin turístico el criterio de afectación de tales inmuebles, los cuales pueden ser dados en concesión a particulares. Igualmente, se incluye dentro de éste concepto el área de la Zona Ampliada.

j) Concesión: Acto administrativo de naturaleza contractual acordado por la Junta Directiva del ICT a favor de una persona física, jurídica o mixta, que le confiere el derecho real administrativo, para un uso privativo, exclusivo y excluyente, de tipo patrimonial sobre un bien demanial dentro del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo. Ese derecho real administrativo le permite al Concesionario ejercer todos los atributos del dominio excepto el de enajenación de la tierra. A los efectos del fin público turístico del Proyecto implica, entre otros, la facultad del Concesionario de usar, disfrutar, transformar, edificar o coedificar, defender, dar en garantía, gravar, arrendar, el bien demanial concesionado, para el cumplimiento de su proyecto de desarrollo turístico, siempre bajo la vigilancia y control del ICT,

k) Contrato de Concesión: Documento suscrito entre el ICT por medio de su representante y el Concesionario en el cual se estipulan los alcances del derecho real administrativo a que se refiere la concesión otorgada sobre el bien demanial según la normativa vigente, así como los derechos y obligaciones de carácter particular referidos a la relación concreta surgida entre el ICT y el Concesionario para la realización del proyecto específico de desarrollo turístico.

l) Cesión de la Concesión: Transmisión total o parcial de la titularidad de una concesión que celebra un Concesionario a favor de un tercero, para lo cual se requiere previa y expresa autorización de la Junta Directiva del ICT,

incluye tanto la cesión parcial, total, cambio accionario de las sociedades anónimas, cambios en la composición de las cuotas que componen el capital accionario, así como la absorción de una sociedad concesionaria hacia otra sociedad.

m) Cesión Total de la Concesión: Transmisión total de la titularidad de una concesión, en virtud de la cual el cesionario asume los términos, condiciones y obligaciones del contrato de concesión vigente para esa concesión. La autorización del ICT de la cesión total de la concesión comportará la suscripción de un nuevo contrato con el cesionario, en los mismos términos y condiciones del contrato original, salvo el plazo de la misma, el cual se adecuará, salvo criterio técnico, al plazo original de la concesión.

n) Cesión Parcial de la Concesión: Transmisión parcial de la titularidad de una concesión, en la que el acto de autorización por parte del ICT conllevará el otorgamiento de una nueva concesión a favor del cesionario, cuyos términos y condiciones se estipularán en el contrato de concesión que se suscriba con el cesionario, el cual, a pesar de constituir una concesión independiente respecto de aquella de la cual se deriva, conservará el plazo original de la concesión de la cedente. Para todo efecto jurídico el cesionario parcial de la concesión, debidamente autorizado por el ICT, tendrá la condición de titular de la concesión derivada adquirida.

o) Canon: Precio público de la Concesión y de eventuales modificaciones de ésta que debe pagar el Concesionario al ICT conforme a los procedimientos dispuestos para ello.

p) Canon municipal: Precio público que debe pagar el Concesionario a la Municipalidad competente conforme a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento, respecto del área de la zona restringida que tuviere incluida dentro de su Concesión.

q) Canon ambiental: Precio público de la Concesión que se debe pagar por concepto de restauración, conservación de los recursos naturales de la zona de interés.

r) Tarifa: cargo que debe pagar el cesionario de la concesión sea esta parcial o total por concepto de traspaso de la concesión.

s) Fin público Turístico: Es el fin público último y supremo perseguido por las Leyes de la República Nro. 6370 y Nro. 6758, consistente en el desarrollo turístico productivo del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

t) Zona Concesionable: área de tierra correspondiente al bien demanial que podría incluir la Zona Pública y la Zona Ampliada.

u) Zona Marítima Terrestre: la que establece el Artículo 9° de la Ley Nro. 6043 3 de setiembre de 1979 y su composición.

v) Zona Pública: área correspondiente a la Zona Pública establecida en la Zona Marítimo Terrestre definida en la Ley Nro. 6043 del 3 de setiembre de 1979 y el área adyacente cubierta permanentemente por el mar destinada a la edificación, administración y explotación de marinas y atracaderos turísticos, ubicada dentro del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, conforme a lo dispuesto por la Ley de Concesión y Funcionamiento de Marinas Turísticas, Ley Nro. 7744 del 19 de diciembre de 1997 y su Reglamento.

x) Zona Restringida: área constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes, o por los demás terrenos que por su naturaleza la conforme de conformidad con la ley especial creada para ese efecto.

y) Zona Ampliada: área de tierra que complementa la zona dada en concesión para lo cual queda regulada por las leyes establecidas en la presente ley.

Artículo 3- Cobertura

El Instituto Costarricense de Turismo actuará y dará en concesión las áreas claramente delimitadas del bien inmueble creado al amparo de la Ley de Contrato de Préstamo Nro. 5847 del 22 de noviembre de 1975 y de la ley que declara de utilidad pública los bienes inmuebles para realizar y ejecutar el proyecto turístico en Bahía Culebra o Papagayo, Nro. 6370 de 4 de junio de 1982, para lo cual deberá constar en el procedimiento administrativo o en el proyecto de inversión el área dada en concesión mediante acto administrativo final motivado y razonado, todo conforme a los procedimientos dispuestos en esta ley y supletoriamente a la Ley General de la Administración Pública, Nro. 6227 del 2 de mayo de 1978 y sus reformas.

Transcurrido el plazo de estos contratos de concesiones, dichas obras pasarán a la titularidad del Estado, según corresponda.

Artículo 4- Normas aplicables.

1- Las concesiones referidas en esta ley serán vinculantes y se regirán por el siguiente cuerpo normativo:

a) La presente ley y su reglamento.

b) La Ley de Zona Marítimo Terrestre, Nro. 6043 y su Reglamento, publicado en la Gaceta No.52 del 16 de marzo de 1977.

c) La Ley Nro. 5847, Préstamo BCIE al ICT para Plan Maestro Polo Turístico Bahía de Culebra, publicado en Colección de leyes y decretos del año 1975, segundo semestre, Tomo 3, página 1303.

d) La Ley Nro. 6370, Declaratoria de utilidad pública los bienes inmuebles para realizar y ejecutar el proyecto turístico en Bahía Culebra o Papagayo publicado en la Gaceta No.171 de fecha 13 de septiembre de 1979.

e) La Ley Nro. 6758, Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo, publicado en la Gaceta Nro. 122 de fecha 25 de junio de 1982.

f) Ley Nro. 7744 Ley de Concesión y Operación de marinas y atracaderos turísticos, de 19 de diciembre de 1997 y su Reglamento, publicado en la Gaceta Nro. 26 del 06 de febrero de 1998.

g) La Nro. 7509, Ley del Impuesto de Bienes Inmuebles y su Reglamento, publicado en la Gaceta Nro. 116 del 09 de junio de 1995.

h) La Ley Nro. 7494, Ley de Contratación Administrativa, publicado en la Gaceta Nro. 110 publicado en el Alcance Nro. 20, Gaceta 110 del 08 de junio de 1995.

i) La Ley Nro. 8292, Ley General de Control Interno, publicado en la Gaceta Nro. 169 del 04 de septiembre de 2002

j) El cartel de la licitación y sus circulares aclaratorias.

k) La oferta del adjudicatario, y sus modificaciones aprobada en el proceso de adjudicación.

l) El contrato de concesión.

2- La legislación costarricense será aplicable a toda relación jurídica originada con fundamento en la presente ley. Asimismo, los tribunales nacionales serán los únicos competentes para conocer de las situaciones jurídicas derivadas de las concesiones y dirimir los conflictos que puedan surgir durante la vigencia de los contratos. El cartel del concurso deberá autorizar la vía del arbitraje como solución alterna a los tribunales de justicia.

Artículo 5- Elaboración del Plan Maestro

En el área destinada al desarrollo de este proyecto deberán llevarse a cabo, únicamente las obras previstas en el Plan Maestro, aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo, y todas aquellas obras concordantes con el mismo, de conformidad con las disposiciones de esta ley y de acuerdo con las normas técnicas que este Instituto emita al efecto.

El Plan Maestro deberá estar asociado con los Plan Nacional de Desarrollo Turístico y el Plan Regulador Costero con la colaboración de la Oficina de Planificación en referente al plan general de uso de la tierra tanto en la zona restringida de la Ley de Zona Marítima Terrestre, así como en la zona ampliada de los terrenos adquiridos para el desarrollo del polo turístico.

En el caso de construcciones o crear infraestructura para disfrute tales como la creación de campos de golf en las zonas verdes dentro de la zona restringida que proporciones usufructos deberá pagar el respectivo canon establecido en el Artículo 18 de esta ley.

Artículo 6- Titularidad del derecho de propiedad

Las áreas destinadas al desarrollo del proyecto turístico de Papagayo, que no estén debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad, por ser derechos de posesión, se inscribirán a nombre del Instituto Costarricense de Turismo, sin más trámites que la presentación de los planos catastrados y del documento o documentos de compra-venta del derecho o derechos, sin perjuicio de terceros.

En todas las concesiones reguladas por esta ley, se considerarán propiedad de la respectiva Instituto Costarricense de Turismo las obras que se construyan y las que se incorporen al inmueble, conforme avance la construcción. En el reglamento de la ley, el cartel de licitación para la base concursal, así como las ofertas y sus mejoras durante la fase previa al acto adjudicatario serán la base para confeccionar el respectivo contrato de concesión en el cual deberá determinarse los bienes y derechos incorporados por el respectivo contrato de concesión, que no sean propiedad de la administración concedente y se requieran para la prestación del servicio o disfrute de la misma, todo conforme al uso de suelo acreditado.

Artículo 7- Financiamiento para las concesiones

Las entidades financieras que conforme a la Ley Orgánica del Sistemas Bancario Nacional, Ley Nro. 1644 del 26 de septiembre de 1953, de la, Ley Sistema de Banca para el Desarrollo, Ley Nro. 8634 del 07 de mayo de 2008 y las instituciones del Estado quedan autorizados para conceder al Instituto Costarricense de Turismo y a los concesionarios para el desarrollo del proyecto turístico Golfo de Papagayo préstamos destinados para el mejoramiento y ejecución de proyectos dados en concesión o desarrollos complementarios a éste, con garantía de la respectiva concesión y sus edificaciones, mejoras e instalaciones.

Artículo 8- Exoneraciones del pago de impuestos para la ejecución del Proyecto.

Para el uso exclusivo del Instituto Costarricense de Turismo, en cuanto a la ejecución del Proyecto, estará exonerada del pago de todo tipo de impuestos la compra y la importación de maquinaria, equipo y materiales para construcción, desarrollo y ejecución de la actividad turística prevista en esta Ley.

El Instituto podrá, igualmente, subastar libre de impuestos, previo acuerdo de la Junta Directiva, el equipo y los materiales en desuso o deteriorados, si, una vez consultadas las instituciones autónomas del Estado, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las municipalidades del país, estas instituciones no muestran interés en adquirir estos bienes al precio de su base. El precio será fijado, en cada caso pericialmente, por el personal capacitado del Instituto Costarricense de Turismo o, en su defecto, la Dirección General de Tributación.

La celebración de los remates se realizará conforme a los procedimientos previstos en la Ley de Contratación Administrativa del 08 de junio de 1995 y su reglamento.

Artículo 9- Fuentes de Financiamiento para la ejecución del Proyecto.

Para el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley y sus disposiciones legales conexas, el Poder Ejecutivo, por medio del Ministerio de Hacienda, contratará, conforme al ordenamiento jurídico y a favor del Instituto Costarricense de Turismo, créditos externos hasta por la suma de cuarenta millones de dólares o en su valor actual equivalente en otro tipo de moneda, en las condiciones más favorables. En todo caso, los empréstitos respectivos deberán hacerse tomando en cuenta la capacidad de pago del Estado, cuyo aval se autoriza. El Poder Ejecutivo deberá incluir, anualmente, en el presupuesto, las sumas necesarias para amortizar las obligaciones originadas en tales créditos.

Artículo 10- Creación e integración de la Oficina Ejecutora.

El Instituto Costarricense de Turismo creará para la plena ejecución del proyecto turístico Papagayo una Oficina Ejecutora para lo cual incorporará en su presupuesto anual los costos necesarios para la ejecución del proyecto el cual deberá respetar en todo momento los lineamientos de la Ley Nro.8131 del 16 de octubre de 2001.

Con el fin de coadyuvar en la ejecución del proyecto, el Instituto Costarricense de Turismo creará un fondo especial, destinado al desarrollo del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo. Para tales efectos la Junta Directiva establecerá un canon de percepción anual pagaderos por todos los concesionarios del proyecto turístico Papagayo al ICT el cual se consignará en dicho fondo.

Cualquier remanente que se produzca, una vez cubiertas las necesidades del proyecto, la Oficina Ejecutora podrá desarrollar proyectos factibles de apoyo en el resto del país dando prioridad a aquellas zonas de aptitud turística cuyas necesidades sociales ameriten planes de inversión pública, no obstante, este

rubro también podrá recibir otros fondos o recursos tal como lo establece la presente Ley o transferencias que realicen las municipalidades de interés a la zona a desarrollar a fin de consolidar recursos para elaborar y ejecutar proyectos de interés social.

Artículo 11- Obras Complementarias al Proyecto Turístico Papagayo.

De conformidad con lo dispuesto en la presente ley el Instituto Costarricense de Turismo desarrollará la infraestructura básica necesaria para el desarrollar un Pueblo Turístico emblemático que represente a Guanacaste que incluya variables de protección ambiental y apoyo sociocultural para las comunidades dentro del proyecto y su área de influencia.

Para ese cumplimiento el Instituto Costarricense de Turismo deberá contar con un terreno destinado a levantar una infraestructura de actividades en armonía con el ambiente que sirva de atractivo turístico para todos los costarricenses y especialmente para los habitantes de la zona con el fin de incentivar y cultivar una cultura hacia el turismo sostenible.

Para tal efecto, el Instituto deberá coordinar con las demás instituciones del estado quienes estarán anuentes a brindar su apoyo en el desarrollo de dichos fines y conforme al Artículo 7 de esta ley tiene la facultad para contratar créditos con entes internacionales como con bancos del Sistema Financiero Nacional, inclusive el Sistema de Banca para el Desarrollo.

En adición a las obras complementarias, el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo deberá reservar un lote de terreno con la finalidad de adecuarlo para que las organizaciones o instituciones nacionales a cargo de los programas relativos a la tercera edad, puedan construir instalaciones recreativas para atender a las personas beneficiarias de estos programas. Estas instalaciones deberán ser acordes con las regulaciones del plan maestro del proyecto.

Para la implementación del denominado Pueblo Turístico Emblemático es responsabilidad directa del ICT y se considerará como obra complementaria, y contará con el sello Costa Rica Esencial y se considerará parte del concepto de Responsabilidad Social Ambiental del Polo Turístico. Queda totalmente prohibida transferir esta área a los concesionarios para su administración.

Artículo 12- Alcance de la Oficina Ejecutora.

Para ejecutar y desarrollar el proyecto, el Instituto Costarricense de Turismo se creará una oficina ejecutora tendrá, en forma exclusiva y gozará desconcentración mínima, adscrito al Instituto Costarricense de Turismo, tendrá las facultades de dirigir, coordinar, administrar y controlar el desarrollo de los proyectos designados por esta ley. Esta oficina ejecutora deberá conformar e integrar un consejo asesor y una dirección ejecutora que le permita desarrollar los lineamientos que le solicita la Junta Directiva del Instituto.

Artículo 13- Creación e integración del Consejo Asesor

1- Créase el Consejo Asesor, en adelante el Consejo el cual estará integrado de la siguiente manera:

a) El Presidente o la Presidenta del Instituto Costarricense de Turismo, quien lo presidirá.

b) El Viceministro o la Viceministra de Egresos de Hacienda.

c) El Viceministro o la Viceministra de Planificación y Política Económica.

d) Una persona designada de las ternas presentadas por la Cámara de Turismo de Guanacaste (CATURGUA)

e) Una persona designada de las ternas presentadas por la Cámara de Turismo de Liberia (CALITUR)

2- Los representantes mencionadas en el punto anterior, deberán remitir sus ternas a la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo dentro de los quince días hábiles siguientes a la publicación de la convocatoria. Transcurrido el plazo sin recibir las ternas de alguno de los grupos señalados, la Junta Directiva quedará en libertad de designar a las personas necesarias para integrar el órgano consultivo.

3- Las personas referidas en los incisos b) y c) podrán delegar en otra persona el ejercicio de las atribuciones que esta Ley les confiere y serán nombradas por períodos de cuatro años.

4- Las personas referidas en los incisos d) y e) podrá ejercerlos el Alcalde de las respectivas municipales debidamente ratificados por el respectivo Concejo Municipal y estarán en ese cargo por el período que ostenten su nombramiento

5- Las personas referidas en los incisos f) y g) serán nombradas por el período de cuatro años.

6- Por concepto de la prestación de este servicio los integrantes del Consejo no percibirán dietas dado que en su mayoría son funcionarios públicos con excepción de las personas acreditadas por parte del sector privado.

7- En la integración del Consejo se debe garantizar una representación equitativa de ambos géneros.

Artículo 14- Funciones del Consejo Asesor.

El Consejo Asesor tendrá funciones de dirección, fiscalización y recomendación. No tiene responsabilidades en el campo de la administración ejecutiva del proyecto pero si sobre la Dirección Ejecutora.

Son responsabilidades del Consejo:

1- El Consejo tendrá personalidad jurídica instrumental para los efectos de administrar el Fondo Especial para el proyecto, así como para concertar los convenios y contratos necesarios para cumplir sus funciones.

2- Corresponderá a la Presidencia del Consejo ejercer la representación judicial y extrajudicial; tendrá las funciones establecidas en esta Ley y su respectivo Reglamento, así como las que le asigne la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo.

3- En igual forma, podrá contratar las consultorías y los estudios que se requieran para el cumplimiento de las competencias asignadas por ley, cuando por inopia se compruebe que tanto el Consejo como la Dirección Ejecutora, titular de las obras y los servicios objeto de la concesión, carecen de los recursos profesionales y técnicos para suplir estas necesidades.

4- La adquisición de los recursos materiales necesarios para el cumplimiento de las funciones de la Dirección Ejecutora y del Consejo, se regirá por los procedimientos estatuidos en la Ley de contratación administrativa.

5- Revisar y ajustar periódicamente el Plan Maestro, aprobado por la Junta Directiva, dichas modificaciones serán ratificadas por la Junta Directiva y el Consejo hará lo correspondiente para su publicación en el diario oficial La Gaceta.

6- Recomendar a la Junta Directiva el dictado o la reforma de los reglamentos de operación del Proyecto.

7- Autorizar, previo dictamen técnico y jurídico, la realización de concursos públicos para la adjudicación de áreas libres en el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

8- Aprobar los planes de desarrollo propuestos por los concesionarios para la adecuada ejecución de su concesión.

9- Recomendar a la Junta Directiva, con fundamento en los criterios técnico y legal, el otorgamiento, prórroga, cesión, gravamen, traspaso en fideicomiso, sometimiento en condominio o al régimen de sociedad de inversión, cancelación, extinción y el rescate de concesiones.

10- Establecer el monto del canon que se debe pagar al ICT por concepto del otorgamiento de la concesión y para todos aquellos otros actos dispuestos en el presente reglamento.

11- Solicitar y realizar el presupuesto de la Oficina Ejecutora, así como sus modificaciones.

12- Fiscalizar el trabajo de la Dirección Ejecutora. Ejercer la potestad disciplinaria sobre el Director Ejecutivo y el personal contratado para la ejecución de sus fines. En ausencia de normativa específica se aplicará supletoriamente el régimen disciplinario del Instituto.

13- Emitir la normativa interna que regule su actividad y funcionamiento como órgano colegiado.

14- Todas aquellas acciones que se deriven del marco jurídico que regula el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

Artículo 14- Creación de la Dirección Ejecutora.

Para la ejecución de las tareas propias del proyecto turístico Papagayo y de las obras complementarias, el Consejo nombrará un director ejecutivo, así como el personal estrictamente necesario. Los actuales servidores de la oficina ejecutora conservarán todos los derechos que hayan adquirido conforme a la legislación laboral.

Para la ejecución del Proyecto Polo Turístico Golfo de Papagayo, la Dirección Ejecutora deberá ubicarse en las instalaciones físicas que posee el Instituto localizadas en Playa Panamá en el cantón de Carrillo para un mejor control administrativo del mismo.

Artículo 15- Funciones de la Dirección Ejecutora.

La Dirección Ejecutora estará compuesta por un Gerente y contará con el personal necesario para el correcto ejercicio de sus funciones. Al personal del ICT destacado en la Dirección Ejecutora le serán aplicables en todos sus extremos y sin excepciones las disposiciones legales y reglamentarias a que están sujetos todos los funcionarios de la Institución.

La Dirección Ejecutora es la unidad responsable directa de la administración total del proyecto y responde plenamente por su adecuado funcionamiento, para ese efecto podrá tener sus propios niveles de subdirección, jefaturas y personal necesario para el desarrollo armónico del polo turístico. El Director Ejecutivo es el funcionario de mayor jerarquía en materia administrativa de esa unidad.

Son funciones de la Dirección Ejecutora, bajo la absoluta responsabilidad del Director Ejecutivo:

a) Ejecutar todos acuerdos que el Consejo Asesor y que la Junta Directiva del Instituto le encomiende.

b) Ejercer la dirección, coordinación, administración y control constante sobre el desarrollo general del Proyecto con el propósito de asegurar que el mismo se ejecute de conformidad con la normativa y disposiciones internas y externas vigentes.

c) Emitir el criterio técnico correspondiente para el otorgamiento, prórroga, cesión, gravamen, traspaso en fideicomiso, sometimiento en condominio o al régimen de sociedad de inversión, cancelación, extinción y el rescate de concesiones.

d) Elaborar el proyecto de presupuesto de la Oficina Ejecutora, así como sus modificaciones.

e) Ejecutar el presupuesto aprobado por el Consejo Ejecutivo Técnico.

f) Recomendar cuando corresponda la revisión y ajustes periódicos del Plan Maestro y su vinculación con los otros planes nacionales vinculantes a la promoción del turismo.

g) Recomendar la realización de concursos públicos para la adjudicación de áreas libres en el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

h) Proponer la emisión de la normativa interna necesaria para la correcta y oportuna ejecución del Proyecto.

i) Velar por una adecuada coordinación del Proyecto Papagayo con las distintas instituciones públicas involucradas y relacionadas con el mismo.

j) Desarrollar un sistema de información para llevar los expedientes archivos y registros en donde conste toda la documentación y gestiones acerca de las concesiones y de las obras de infraestructura.

k) Fiscalizar, en conjunto con el proceso financiero del ICT, el control contable y presupuestario que sobre los procesos, transacciones, operaciones relativas a las obras de infraestructura le compete desarrollar al Proyecto.

l) Administrar el recurso humano y financiero.

m) Comunicar a las municipalidades respectivas, una vez adjudicada en firme una concesión o autorizaciones de cesiones totales o parciales de una concesión; el concesionario responsable del pago del canon municipal y será obligación de la Dirección Ejecutora llevar un estricto control sobre los cánones y tarifas que se cobren por el disfrute de las respectivas concesiones.

n) Las que le instruya el Consejo Asesor y todas las que se deriven del marco jurídico que regula el Proyecto.

Artículo 16- Relación de la Administración Concedente y del Órgano Ejecutor.

La Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo podrá otorgar concesiones sobre el uso de las tierras del proyecto en las áreas destinadas al mismo que conforma la zona concesionable de conformidad con los plazos y las condiciones que la administración concedente establezca al efecto, y de conformidad con las disposiciones del Artículo 107 y Artículo 108 de la Ley de la Administración Financiera de la República y Presupuesto Públicos, Nro. 8131 del 16 de octubre de 2001.

Artículo 17- Papel de la Auditoría

La Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo como administración activa deberá realizar las funciones de fiscalización que contempla la Ley de Control Interno, Ley Nro. 8892 del 04 de septiembre de 2002 para el proyecto Polo Turístico Golfo de Papagayo por medio de la Auditoría Interna del Instituto.

Artículo 18- Canon de la Zona Marítima Terrestre

Esta ley es de orden público y deroga cualquier norma que se le oponga, excepto en cuanto otorgue derechos o autorice a entes de Derecho público para percibir cánones y tarifas, o que en cualquier forma les conceda beneficios económicos.

Las municipalidades de Liberia y de Carrillo cobrarán y percibirán un canon anual sobre cada una de las concesiones otorgadas o que se otorguen para disfrute de las áreas que ocupen esos desarrollos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley Nro. 6043, Ley de Zona Marítimo-Terrestre.

Los cánones a pagar por parte de los concesionarios que posean áreas en la Zona Marítimo Terrestre, se regularán mediante el documento técnico denominado Plan Maestro que sustituye el Plan Regulador Costero, para lo cual se aplicará la siguiente tabla de canon:

a) Uso habitacional será de tres por ciento (3%).

b) Uso hotelero turístico, condohotel o recreativo será de cuatro por ciento (4%).

c) Por uso comercial o industrial será de cinco por ciento (5%).

Para efectos de la determinación del canon a que se refiere este artículo las municipalidades respectivas deberán elaborar el avalúo de los terrenos, para ello deberá contar con los servicios profesionales para realizar dichos avalúos

conforme a la metodología de valoración del Órgano de Normalización Técnica (ONT) basados en las plataformas de valores por zonas homogéneas.

En caso de las municipalidades no cuenten con la actualización anterior, llevará los avalúos de acuerdo con los siguientes acuerdos:

a) A fin de determinar el valor del derecho de uso y explotación del área considerada, el perito tomará como base el valor de mercado del terreno se incluirán las construcciones e instalaciones fijas o permanentes existentes en dichas áreas y para lo cual se establecerá al valor de mercado un coeficiente de relación de 0.60 indicándolo explícitamente en el citado avalúo.

Se entenderá por valor de mercado el valor de un bien inmueble estimando el precio que se pagaría por el mismo en una hipotética venta, de no ser posible establece el valor, el perito determinará el valor de mercado del terreno caracterizado por las siguientes condiciones:

a- El comprador y vendedor presentan un interés normal.

b- La compraventa se entiende producida en un mercado existente y abierto. Si el bien no fuere transmitido a este comprador, el mercado siempre proveerá otro igualmente motivado. Tanto uno como otro se consideran bien informados y aconsejados.

c- Ni el comprador ni el vendedor presentan urgencias de tiempo en el comprar o vender, si no se transmite en una fecha se hará en otra.

d- El bien se considera libre de cargas especiales.

e- Se entiende que para la concesión del bien se realiza para destinarlo a su uso más completo y apropiado.

b) En el referido avalúo no deberán incluirse los terrenos comprendidos dentro de la zona de cincuenta metros inmediata a la línea de la pleamar ordinaria destinada al uso común, ni las áreas de reserva tales como: humedales, esteros, riscos y demás áreas que, por disposición legal o por sus condiciones naturales, no puedan ser objeto de utilización por los titulares; salvo en los casos de instalaciones autorizadas conforme a lo dispuesto en el art. 21 de la Ley Nº 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Para tal efecto, el concesionario aportará a la Municipalidad un plano de agrimensura que indique el área sobre la cual la Municipalidad deberá, previa verificación y estudios, realizar el avalúo correspondiente. Los avalúos mencionados tendrán una vigencia de cinco años contados a partir del período siguiente a su firmeza. Los cánones vigentes deberán ajustarse de conformidad con el nuevo avalúo, para lo cual los contratos respectivos deberán contener

estipulación expresa en este sentido. Estos avalúos deberán actualizarse al menos cada cinco años.

No podrá variarse tampoco el concepto de zona pública, a que se refiere el artículo 20 de la Ley Nº 6043 de 2 de marzo de 1977.

Artículo 19- Comunicatoria del Avalúo de la concesión.

Una vez que la Municipalidad cuente con el respectivo avalúo de acuerdo con el artículo 18 de esta ley, lo comunicará mediante resolución a la Oficina Ejecutora con el fin de comunicarlo al concesionario determinando el canon a pagar. Esta comunicación deberá hacerse con arreglo al artículo 147 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios y será comunicada mediante los procedimientos establecidos en la Ley de Notificaciones Judiciales, Nro. 8687 del 04 de diciembre de 2008.

En la misma resolución la Municipalidad otorgará al interesado el plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación respectiva para presentar los recursos ordinarios que se establecen a partir del párrafo segundo del artículo 19 de la Ley Nro. 7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En tanto no exista determinación definitiva del canon correspondiente el interesado de común acuerdo con la Municipalidad respectiva podrá hacer depósitos a cuenta, a la orden de la Municipalidad sin que signifique aceptación del canon o avalúo por parte del interesado. En ningún caso dicho depósito devengará intereses a cargo de la Municipalidad.

Artículo 20- Pago del canon municipal

El canon deberá ser calculado por anualidades adelantadas, pudiendo ser cancelado en forma trimestral conforme lo disponga la Municipalidad respectiva. Dicho canon, cuando se trate de la primera determinación regirá de inmediato, salvo que exista oposición del concesionario; en cuyo caso entrará a regir a partir de la fecha del contrato vigente. En las posteriores determinaciones el canon regirá a partir del periodo siguiente a la fecha en que quede firme la resolución definitiva que lo apruebe. En caso de mora, el derecho de la Municipalidad para hacer efectivas las sumas que se le adeudan por el indicado concepto, prescribirá en el plazo de cinco años conforme lo establece el artículo 73 del Código Municipal.

Artículo 21- Canon para el Instituto Costarricense de Turismo

Conforme al Artículo 7 de esta ley, se faculta a la Junta Directiva establecerá un canon de percepción anual pagaderos por todos los concesionarios del proyecto turístico Papagayo al ICT el cual se consignará en dicho fondo.
La base de cálculo y cobro la definirá el Instituto Costarricense de Turismo vía reglamento, la misma deberá actualizarse cada cinco años comenzando a partir

de la del 30 de junio de 1982 considerando la promulgación de la Ley Nro. 6758 de 4 de junio de 1982.

Para futuras concesiones, cesiones totales o parciales, y prórrogas de los contratos de concesión, el Instituto Costarricense de Turismo tomará como base referencial para el cálculo del canon de percepción la tasa “Prime Rate” de los Estados Unidos de América que publica el Banco Central de Costa Rica en sus estadísticas de referencia de indicadores económicos. EL inicio para considerar su base será a partir de la promulgación de la ley reformativa de la Ley Nro. 6758 del 4 de junio de 1982 para determinar el valor de la concesión en moneda nacional, se tomará como referencia el tipo de cambio de compra establecido por el Banco Central de Costa Rica.

Todos los ingresos obtenidos por la administración del Proyecto serán transferidos al Fondo Especial creado y regulado por la presente ley.

Artículo 22- Canon Ambiental

El canon ambiental a pagar por parte de los concesionarios que posean áreas en la Zona Ampliada, se regularán mediante el documento técnico denominado Plan Maestro que establece y con base en criterio emitido por la Dirección Ejecutora sobre aquellas áreas que no posean criterios técnicos para la construcción de obras sin embargo, cumplen con una función ecológica conforme a lo dispuesto en el Artículo 5 de la Ley No. 6370 del 13 de septiembre de 1979 que establece que la adquisición de tierras que conforma el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo se reconoce un valor monetario a dichos terrenos tanto por su ubicación como por su valor ecológico

Por concepto de este canon se establece un 1% sobre el área no aprovechable determinada en el contrato de concesión sobre la misma base de cálculo indicada en el Artículo 18 de esta Ley, lo percibirá el ICT y lo contemplará en cuenta contable separada con el fin destinar estos recursos a las necesidades de recuperación y conservación ecológica de Bahía Culebra en asocio con la entidad que designe el Ministerio de Ambiente y Energía.

Artículo 23- Impuesto de traspaso por cesiones de concesiones.

Establécese un impuesto a favor de las municipalidades respectivas del cinco por ciento (5%) sobre el valor de la concesión establecida en el respectivo contrato de concesión, que deberá pagarse por cada traspaso de las concesiones establecidas en esta ley o de las acciones, cuotas o participaciones de la persona jurídica concesionaria.

Artículo 24- Adjudicación por licitación

Previo proceso de concurso público, los proyectos de concesión serán adjudicados según el procedimiento que disponga el reglamento de esta ley. En todo caso, los principios rectores de esta licitación son los de eficiencia, publicidad, igualdad y libre competencia.

Artículo 25- Contenido del cartel

El Instituto Costarricense de Turismo promoverá la utilización de carteles de licitación uniformes, que permitan lograr una mayor eficiencia y eficacia en la tramitación de los proyectos de concesión según las áreas previas establecidas en el Plan Maestro. Para un mejor control y transparencia el ICT utilizará las plataformas digitales que proporciona el Ministerio de Hacienda para hacer las compras públicas que sirvan de base para la divulgación del cartel de licitación.

El cartel de licitación deberá establecer:

a) La identificación de la Administración concedente.

b) La descripción de las obras y los servicios, incluso las especificaciones y los requerimientos técnicos mínimos para el diseño, la ejecución, la conservación y la explotación de la obra y los servicios, según corresponda.

c) La forma, fecha, hora y el lugar de presentación de las ofertas, requisitos que habrán de cumplir los licitantes que surjan de la base concursal; además, los antecedentes que deberán entregarse con las ofertas técnicas y económicas.

d) Las garantías que deberán constituirse con indicación de los montos y plazos.

e) Los plazos para consultas y aclaraciones del cartel.

f) Los requisitos financieros, técnicos y legales que se valorarán en la calificación de las ofertas y la metodología que se empleará.

g) Las condiciones económicas y la estructura tarifaria de la explotación de la concesión.

h) Las multas y sanciones por incumplimiento del contrato de concesión.

i) El proyecto de contrato que se suscribirá con el concesionario con la Administración concedente

j) La distribuirán de los riesgos del proyecto servirá para establecer las obligaciones y responsabilidades de cada una de ellas en la ejecución del contrato de concesión, así como en sus diferentes etapas durante la vigencia del contrato.

En materia de contratación debería regirse por la Ley de Contratación Administrativa, Ley Nro. 7494 del 08 de junio de 1995 y normativa conexa.

Artículo 26- Consultas y aclaraciones

1- La Dirección Ejecutora podrá solicitar a los oferentes y recibir de ellos proposiciones y observaciones escritas sobre el texto final del cartel de licitación y deberá realizar una sesión formal para tratar sobre las versiones finales de los documentos. Sin embargo, el ICT deberá tomar la decisión final sobre los asuntos tratados.

2- Si como consecuencia de esa sesión formal se produjeren modificaciones del cartel, estas deberán ser publicadas en La Gaceta, al menos diez días hábiles antes de la fecha de recepción de las ofertas.

Artículo 27- Presentación de ofertas

1- Las ofertas se presentarán conforme a los términos establecidos en el cartel o base concursal, en dos sobres sellados, uno para los asuntos técnicos y otro para los económicos. Solamente se abrirá el sobre que contiene la oferta económica, en los casos en que la oferta técnica haya sido admitida conforme a las reglas del concurso.

2- Las ofertas que técnicamente no califiquen se tendrán por excluidas para todos los efectos.

3- La presentación de la oferta implica el sometimiento pleno del oferente tanto al ordenamiento jurídico costarricense como a las reglas generales y particulares de la licitación.

Artículo 28- Ofertas

1- En los procedimientos de concesión podrán participar dos o más empresas reunidas en acuerdo de consorcio. Para tal efecto deberán acreditar, ante la Administración, la existencia de un acuerdo de consorcio, en el cual se regulen, al menos, las obligaciones de las partes y otros asuntos que el cartel pueda requerir.

2- La conformación del consorcio no implica la creación de una persona jurídica independiente, de resultar adjudicatario, una vez firme la adjudicación, deberá constituir las obligaciones y responsabilidades de las partes.

3- Las partes en consorcio responderán, en forma solidaria, ante la administración concedente, por todas las consecuencias derivadas de su participación en el consorcio y de conformidad con lo que establece esta Ley.

Artículo 29- Selección del concesionario

1- El concesionario será seleccionado de entre las ofertas elegibles, conforme a las reglas del cartel y, según el sistema establecido en las bases de la licitación, atendiendo a uno o más de los siguientes factores:

a) El valor presente de los ingresos de la concesión.

b) El plazo de concesión.

e) Los pagos ofrecidos por el oferente al Estado en lo referente a los posibles ingresos que se perciban por concepto de cánones y tarifas.

f) El puntaje obtenido en la calificación técnica.

2- La aplicación de estos factores y su forma de calificación serán definidos en el cartel de licitación, en el cual podrán considerar uno o más de los factores señalados.

3- En caso de empate en los parámetros de selección conforme a las reglas del cartel, ganará quien haya presentado primero la oferta.

Artículo 30- Adjudicación del contrato

El contrato se adjudicará obligatoriamente al licitante que formule la mejor oferta económica de entre las declaradas técnicamente aceptables, según la fórmula definida en el cartel, sin perjuicio de la facultad de la administración concedente para desestimar todas las ofertas por no convenir al interés público. Las ofertas presentadas en concursos declarados desiertos o desestimadas todas las ofertas, caducarán junto con el concurso.

Artículo 31- Suscripción y cesión del contrato

1- El contrato se suscribirá, una vez firme el acto de adjudicación.

2- Los derechos y las obligaciones del contratista no podrán cederse, salvo casos excepcionales debidamente justificados, para lo que deberá contarse con la autorización previa de la administración concedente, por medio de acto debidamente razonado. Únicamente podrá autorizarse la cesión total del contrato de concesión, y se requerirá autorización previa de la Junta Directiva del ICT, habiéndose valorado el interés público por parte del Consejo Asesor y de la Dirección Ejecutora.

Todos los costos derivados del cambio de concesionario, correrán a cargo de la empresa que ostente la concesión.

3- Para autorizar la cesión del contrato de concesión, la administración deberá verificar que la cesión comprenda todos los derechos y las obligaciones de dicho contrato y solo a una persona natural o jurídica se le podrá hacer que cumpla los

requisitos para ser licitante, y que sus calificaciones garanticen que podrá cumplir, en forma igual o mejor que el cedente, de acuerdo con la etapa en que se encuentre el contrato de concesión.

4- En ningún caso el adjudicatario, el concesionario ni la administración podrán ceder ni aceptar, según corresponda, la cesión de los derechos y las obligaciones de la sociedad concesionaria ni el traspaso del capital social de esta, en contra de las prohibiciones establecidas por el artículo 22 de la Ley de Contratación Administrativa del 08 de junio de 1995.

Artículo 32- Constitución de la sociedad anónima

El adjudicatario, según su conveniencia y conforme al uso de suelo para el cual tuvo la opción, podrá constituir en un plazo máximo de noventa días naturales contados a partir de la firmeza del acto de adjudicación, una sociedad anónima con la cual será suscrito el contrato de concesión. Asimismo, será responsable con esta sociedad anónima por el plazo de la concesión.

Artículo 33- Procedimiento en caso de incumplimiento

El incumplimiento de los requisitos y de la obligación de suscribir el contrato, o de la obligación de obtener el financiamiento en las condiciones establecidas en el contrato, dejará sin efecto la adjudicación de la concesión y operará, además, como una resolución de pleno derecho del contrato.

En tal supuesto, la administración concedente llamará, en un plazo de quince días a partir de haber dejado sin efecto la adjudicación, al oferente que, legitimado para resultar adjudicado, haya quedado en segundo lugar, con el propósito de que rinda la garantía y suscriba el contrato; para tales efectos, se dará un plazo de noventa días naturales. Si no llega a un acuerdo o no se presenta en el plazo establecido, la administración podrá llamar al resto de los concursantes legitimados para que resulten adjudicatarios, en el orden que hayan ocupado al evaluar las ofertas, aplicando los mismos plazos.

Artículo 34- Régimen de garantías

1- El oferente y el concesionario deberán constituir, según corresponda, las garantías de participación, construcción, explotación y ambientales, con las formas, los montos, los plazos y las demás condiciones que el reglamento y los carteles respectivos establezcan. Las garantías referidas en esta ley siempre deberán ser suficientes para garantizar el interés tutelado en cada fase de la licitación y el contrato de concesión, y serán irrevocables.

2- Para participar en la licitación pública, será necesario que cada oferente garantice su participación. La subsanación de los defectos en el cumplimiento de esta garantía se regulará en el reglamento de la ley. El incumplimiento en la

constitución de la garantía, las formas y los plazos establecidos inhabilitará la oferta.

3- El adjudicatario deberá prorrogar la vigencia de la garantía de participación hasta la suscripción del contrato de concesión, momento en que deberá rendir la garantía de construcción. La administración devolverá la garantía de participación del adjudicatario, en el momento en que tenga por bien rendida la garantía de construcción y se haya suscrito el contrato. La falta de prórroga oportuna habilitará a la administración para que deje sin efecto el acto de adjudicación y proceda a la ejecución de la garantía de participación.

4- En caso de incumplimiento en la etapa de ejecución contractual, las garantías se ejecutarán hasta por el monto requerido para resarcir a la Administración concedente, por los daños y perjuicios imputables al concesionario. Esta Administración podrá perseguir al concesionario por los daños y perjuicios que no alcancen a cubrir las garantías.

6- De existir cláusula penal por cumplimiento tardío en la ejecución imputable al concesionario, no podrá ejecutarse la garantía de construcción, a no ser que él se niegue a cancelar los montos correspondientes por concepto de cláusula penal.

7- Cuando la Dirección Ejecutora haya realizado el proceso de licitación y adjudicación, el monto de las garantías ingresará al Fondo creado para la ejecución plena del proyecto.

Artículo 35- Objeción del cartel

1- Contra el cartel de licitación pública o base concursal podrá interponerse recurso de objeción, dentro del primer tercio del plazo para presentar ofertas. El recurso, debidamente fundado, se presentará ante la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo.

2- Todo oferente potencial o su representante, podrá interponer el recurso de objeción cuando considere que ha habido vicios de procedimiento, se ha incurrido en alguna violación de los principios fundamentales de la contratación o se ha quebrantado, en alguna forma, el ordenamiento regulador de la materia.

3- El recurso de objeción deberá resolverse dentro de los treinta días naturales siguientes a su presentación. Si no se resolviere dentro de este plazo, la objeción se tendrá por acogida favorablemente, en los términos indicados por el recurrente en la fundamentación del recurso.

4- Quien habiendo podido recurrir no lo hiciere, o no alegare las violaciones o quebrantos a que tuviere derecho, no podrá utilizar estos argumentos en el recurso de apelación en contra del acto de adjudicación.

5- Cuando se presenten recursos de objeción al cartel, e independientemente de los aspectos que se hayan objetado, la Junta Directiva del ICT estará obligada a revisar el cartel en forma integral y a advertir, a la administración, si considera que existen vicios de procedimiento o que en él se ha incurrido en alguna violación de los principios de la contratación administrativa o se ha quebrantado, en alguna forma, la normativa vigente en la materia.

Artículo 36- Apelación de la adjudicación

1- Contra el acto de adjudicación podrá interponerse recurso de apelación, dentro de los diez días hábiles siguientes a la publicación del acuerdo en La Gaceta. El recurso, debidamente fundamentado, se presentará ante la Contraloría General de la República.

2- El recurrente deberá demostrar que está legitimado para resultar readjudicatario y que todas las ofertas con calificación mejor que la suya carecen de legitimación para ser adjudicatarias.

3- El recurso de apelación deberá resolverse dentro de los cuarenta días hábiles siguientes al auto inicial de traslado. Este plazo podrá prorrogarse mediante resolución motivada hasta por otros quince días hábiles, en casos muy calificados, cuando se necesite recabar prueba pericial especialmente importante para resolver el recurso, y que por la complejidad no pueda ser rendida dentro del plazo normal de resolución. Vencido el plazo para resolver o su prórroga sin dictarse la resolución final, automáticamente se tendrá por confirmado el acto de adjudicación recurrido

4- La readjudicación también podrá ser recurrida cuando las causas de la inconformidad hayan surgido del motivo que fundamentó el acto de readjudicación.

5- La resolución final o el auto que ponga término al recurso dará por agotada la vía administrativa. Dentro de los tres días hábiles posteriores a la comunicación, el interesado podrá impugnar el acto final sin efectos suspensivos, ante el Tribunal Superior Contencioso - Administrativo, por medio del proceso especial dispuesto en los artículos 89 y 90 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.

Artículo 37- Etapa del Contrato y régimen aplicable

Durante la etapa de vigencia del contrato de concesión, el régimen de la concesión estará sujeto a las siguientes disposiciones:

a) Las obras se ejecutarán a riesgo del concesionario, a quien le corresponde enfrentar los desembolsos necesarios hasta terminarlas, aun en presencia de caso fortuito o fuerza mayor.

b) Cuando el retraso en el cumplimiento de los plazos sea imputable a la Administración concedente, el concesionario gozará de una prórroga igual al período de entorpecimiento o paralización, sin perjuicio de las compensaciones que procedan. Sin embargo, el concesionario no podrá alegar como excusa para no aportar los fondos que le corresponden, el atraso de la administración en aportar los propios.

c) Las aguas, los minerales u otros materiales que aparezcan como consecuencia de la ejecución de las obras, no se entenderán incluidos en la concesión, y su empleo, disposición o transporte por parte del concesionario o de terceros, se regirá de acuerdo con las leyes correspondientes. Sin perjuicio de lo anterior, el concesionario deberá informar prontamente a la administración concedente acerca de la aparición de esas aguas, minerales o materiales como pueden hallazgos arqueológicos.

d) La construcción de la obra no podrá interrumpir el tránsito por caminos existentes. En el evento de que la interrupción sea imprescindible, el concesionario estará obligado a habilitar un tránsito provisional adecuado.

e) Apegarse a los mejores procedimientos constructivos y a los planos de construcción de las obras aprobadas, los cuales deben tomar en consideración los requerimientos estipulados por la Ley Nº 7600, Igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad y de las normas ambientales que se regulan por medio del Ministerio de Ambiente y Energía.

Artículo 38- Resolución alterna de conflictos

En el contrato podrán fijarse cláusulas de resolución alterna de conflictos para resolver las controversias o diferencias producidas con motivo de la interpretación o aplicación del contrato de concesión o surgidas de su ejecución. Estas cláusulas se regirán por la Ley Nro. 7727 de 9 de diciembre de 1997, y sus reformas, y en ellas podrán definirse las reglas que se seguirán en los procedimientos de resolución alterna de conflictos, o bien, podrá remitirse al instrumento en el que dichas reglas se encuentran, siempre y cuando se respete lo dispuesto en la legislación costarricense vigente en esta materia. El establecimiento de la cláusula compromisoria en el contrato, obliga a la administración y al concesionario a someter sus controversias a los procedimientos de resolución alterna de disputas, establecidos en la citada ley.
No podrá someterse al procedimiento de resolución alterna de disputas, el ejercicio de las potestades de imperio ni el ejercicio de los deberes públicos por parte de la administración, de conformidad con el artículo 66 de la Ley General de la Administración Pública; sin embargo, sí procederá en cuanto al derecho y el monto de la indemnización al que pueda tener derecho el concesionario, como consecuencia de su ejercicio por parte de la administración.

Artículo 39- Financiamiento por endeudamiento

El concesionario podrá realizar cualquier operación financiera sin necesidad de autorización de la Dirección Ejecutora, con las excepciones estipuladas en esta ley y el contrato de concesión. El concesionario podrá fideicometer, gravar de cualquier manera o dar en garantía la concesión y podrá establecer prenda especial a los derechos del concesionario fijados y regulados en esta Ley, previa autorización de la Junta Directiva del ICT.

La prenda, bajo pena de nulidad, únicamente será válida en garantía de las obligaciones que guarden relación directa con la concesión correspondiente y será sin desplazamiento de los derechos y los bienes prendados, los cuales se mantendrán a cargo y bajo la responsabilidad del concesionario.

La ejecución de la prenda establecida se regirá por las disposiciones contenidas en este artículo y, supletoriamente, por las normas del Derecho común o vía reglamento.

Artículo 40- Procedimiento de sanción

Las sanciones comprendidas en este capítulo podrán imponerse previo procedimiento con garantía de defensa para el concesionario.

De no existir un procedimiento establecido que permita la debida defensa, se aplicarán las disposiciones relativas al procedimiento ordinario, contenidas en el libro II de la Ley General de la Administración Pública.

Artículo 41- Infracciones

La Administración concedente sancionará con una multa de ciento cincuenta salarios base mínimo, fijados en el presupuesto ordinario de la República, de acuerdo con la Ley No. 7337, de 5 de mayo de 1993, a quien incurra en cualquiera de las siguientes infracciones:

a) Utilice las aguas, los minerales u otros materiales que aparezcan como consecuencia de la ejecución de las obras, sin la autorización de la respectiva Administración.

b) Incumpla la obligación de habilitar una vía de tránsito provisional, cuando la interrupción de los caminos existentes sea imprescindible.

c) No conserve las obras, sus accesos, señalización y servicios en condiciones normales de empleo y funcionamiento, según lo previsto en el contrato de concesión.

d) Destine total o parcialmente el inmueble o las obras, a actividades distintas de las autorizadas, instale o habilite otros servicios diferentes de los contemplados en el contrato de concesión, sin la autorización de la

Administración concedente ni la aprobación de la Contraloría General de la República.

e) Inicie la etapa de explotación sin la autorización de la Administración concedente.

Artículo 42- Multa por mora

En caso de que el concesionario no cancele alguno de los cánones o pagos establecidos en la presente ley, se impondrá una multa del quince por ciento (15%) mensual sobre el monto del canon o pago adeudado. El retraso prolongado por más de tres meses, se interpretará como falta grave y dará lugar a la resolución del contrato de concesión.

Artículo 43- Pago de multas

Cuando la Dirección Ejecutora haya realizado el proceso de licitación y adjudicación, el valor de las multas ingresará al Fondo Especial. Por ningún concepto, este monto podrá considerarse costo de operación.

Artículo 44- Cláusula penal

La Dirección Ejecutora deberá definir en el cartel una cláusula penal por cumplimiento tardío de la ejecución, por causas imputables al concesionario.

Artículo 45- Cobro judicial

Los débitos constituidos en razón de las sanciones previstas en este capítulo, que no sean cancelados en sede administrativa, se cobrarán judicialmente. Para ello, constituirá título ejecutivo la certificación expedida por la autoridad competente de la respectiva y ratificada por la Junta Directiva del ICT.

Artículo 46- Plazo de la concesión

1- El plazo de toda concesión será determinado en función de los estudios técnicos que sustenten el cartel de licitación, sin que en ningún caso pueda ser superior a cincuenta años.

2- El plazo de la concesión se computará a partir de la fecha de inicio indicada en el contrato de concesión. El plazo de la concesión siempre incluirá el período de la etapa de construcción.

3- Una vez concluido el plazo de concesión, la Dirección Ejecutora, previo conocimiento del Consejo Técnico Ejecutor y de la Junta Directiva del ICT, podrá licitar de nuevo la concesión con las variantes que estime pertinente. La licitación correspondiente deberá efectuarse con la anticipación necesaria para que no exista solución de continuidad entre ambas concesiones.

Artículo 47- Prórroga de la concesión

1- De existir interés público demostrado, con sustento en estudios técnicos, el plazo de la concesión podrá prorrogarse durante el último tercio anterior a su vencimiento. Para tal efecto, la Dirección Ejecutora deberá obtener la autorización del Consejo Técnico Ejecutor y de la Junta Directiva del ICT.

2- La suma del plazo original más las prórrogas aprobadas no podrá exceder el cincuenta por ciento del plazo máximo establecido para toda concesión.

Artículo 48- Suspensión temporal

1- La concesión solo podrá suspenderse en las siguientes situaciones:

a) Por caso fortuito o fuerza mayor que impidan la prestación del servicio o proceso constructivo.

b) Por las causas citadas en el contrato de concesión.

2- Dentro de las doce horas siguientes al momento en que ocurrió la situación considerada causa o motivo de la suspensión, el concesionario estará obligado a comunicarlo a la Dirección Ejecutora, la cual dispondrá hasta de veinticuatro horas, contadas a partir de la notificación, para determinar la verdad real de la causa o situación alegada por el concesionario.

3- Comprobada la verdad real de la causa o situación invocada por el concesionario para suspender la plazo de la concesión, la Dirección Ejecutora para reanudar el plazo de la concesión toda vez que haya evaluado los daños, si existieren, y a determinar en qué forma concurrirán el concesionario a subsanarlos; además, otorgará al concesionario un plazo para realizar las acciones pertinentes, mismo que no afecta el plazo original de la concesión.

4- Si, por el contrario, la Dirección Ejecutora determinare la inexistencia de la causa o situación alegada por el concesionario, le ordenará retomar la explotación de la concesión en forma inmediata e iniciará el proceso requerido para establecer las sanciones correspondientes.

Artículo 49- Resolución de la concesión

1- Con criterio vertido por parte de la Dirección Ejecutora, visado por el Consejo Técnico Ejecutor, la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo podrá tomar la decisión de resolución del contrato de concesión en el caso que proceda por las siguientes causas:

a) Cuando haya incumplimiento del concesionario sobre los fines del proyecto y de las normas técnicas que emita el Instituto.

b) Cuando exista violación a las disposiciones legales y reglamentarias.

c) Cuando se incumplan cláusulas contractuales.

ch) Cuando se varíe el destino indicado para las tierras o las edificaciones.

d) Cuando no se acaten las disposiciones y órdenes de la Dirección Ejecutora sobre aspectos previamente establecidos.

e) Cuando se traspase o ceda, total o parcialmente, o se grave una concesión, sin autorización previa y expresa del Instituto.

f) Cuando por falta de constitución o la reconstitución de las garantías dispuestas en el contrato de concesión.

b) Cualquier incumplimiento grave en las obligaciones del concesionario derivados del contrato.

2- La declaratoria de resolución del contrato estará precedida por un proceso administrativo, que respetará las reglas del debido proceso.

3- La Dirección Ejecutora podrá hacer efectivas las garantías de que disponga, una vez firme la declaratoria de resolución.

Artículo 50- Extinción de la concesión

1- La concesión se extingue por las siguientes causales:

a) El vencimiento del plazo pactado.

b) Por vencimiento del plazo pactado y agotado los plazos de prórroga del contrato de concesión.

c) La imposibilidad de cumplimiento de contrato como consecuencia de no realizar las inversiones previstas en el contrato de concesión y en su oferta.

d) Por renuncia del interesado o interesados.

c) Por fallecimiento o ausencia legal del concesionario que no haya dejado herederos.

e) Por disolución, en el caso de personas jurídicas

f) El rescate por causa de interés público.

g) El acuerdo mutuo de la ICT y el concesionario; para ello, dicho acuerdo deberá contar con la aceptación previa de los acreedores, si existen. Este

acuerdo deberá estar debidamente razonado, tomando en consideración el interés público.

h) La resolución por incumplimiento grave así señalado en el cartel y en el contrato de obligaciones del concesionario.

i) Otras que se estipulen en el contrato de concesión.

2- De vencerse el plazo, la Dirección Ejecutora recibirá los derechos y bienes objeto de la concesión en buen estado y funcionamiento, libres de gravámenes y sin costo alguno.

3- Cuando la extinción se produzca por causas ajenas al concesionario, quedará a salvo su derecho a percibir las indemnizaciones que correspondan según esta ley y el contrato de concesión.

Artículo 51- Extinción de la concesión

El Instituto Costarricense de Turismo podrá rescatar una concesión por motivos de interés público o de fuerza mayor establecido en el inciso f) del Artículo 14 de esta Ley, en estos casos se reconocerá al concesionario el valor de las edificaciones y mejoras existentes, a justa tasación de peritos nombrados por el Dirección General de la Tributación Directa, y se le brindará, de mutuo acuerdo, si ese fuere el caso, una reubicación para que siga desarrollando su actividad en el área que comprende el desarrollo.

Artículo 52- Otras generalidades

Cancelada, extinguida o rescatada una concesión, o vencido el término, todos los derechos y potestades que le correspondan al concesionario de acuerdo con esta ley, volverán al Instituto.

Artículo 53- Suspensión de pagos y quiebra del concesionario

1- Como acto previo a la solicitud de declaratoria de quiebra, el concesionario que no pueda cubrir sus obligaciones tendrá la facultad de apersonarse ante el juez civil de su domicilio, para solicitarle una suspensión de pagos por un plazo máximo de tres meses, contados a partir de la resolución que autoriza la suspensión, con el objeto de que, durante el primer mes de este período, presente una proposición de convenio para el pago de los acreedores.

2- El concesionario deberá acompañar su solicitud de suspensión de pagos, con los siguientes documentos:

a) Un estado de sus obligaciones con el nombre completo y domicilio de cada uno de los acreedores, el monto de la deuda, el plazo, los intereses convenidos y la fecha en que cesó el pago.

b) Una exposición clara y detallada de las causas determinantes del estado de cesación de pagos.

c) El estado general de la explotación de la concesión, junto con un cuadro demostrativo de gastos e ingresos.

d) La contabilidad de todos los libros, comprobantes y facturas.

El juzgado no dará trámite a la solicitud de suspensión pedida por el concesionario, si no aportare los documentos mencionados. Cualquier información falsa o dato inexacto de los requeridos en este punto, además de la responsabilidad penal que implica, será motivo suficiente para que el juez declare la quiebra.

3- Presentada la solicitud de suspensión, acompañada de los documentos requeridos, el juez autorizará la suspensión de pagos, para lo cual dispondrá de cinco días hábiles, contados a partir de la solicitud. La resolución del juez paralizará todo trámite ejecutivo contra el concesionario.

4- Para aprobar el convenio, una vez presentada la propuesta será indispensable publicar, en La Gaceta y dos diarios de circulación nacional, un edicto que convoque a los acreedores para que acudan a adherirse a la proposición del convenio o acuerden modificarla, en el término de los dos meses restantes del plazo referido en el numeral 1.

5- Si se alcanzare la mayoría de dos terceras partes de los acreedores, el juez aprobará el convenio que será obligatorio para todos los interesados. Si, por el contrario, fuere imposible alcanzar esta mayoría o si se incumpliere el convenio, se declarará la quiebra de la sociedad concesionaria.

6- También procede la declaratoria de quiebra, a instancia de la Administración concedente o algún acreedor, cuando el concesionario abandone, de hecho o de derecho, la explotación de la concesión o se resuelva el contrato de concesión. En tales casos, para verificar el abandono, la Administración concedente dispondrá hasta de veinticuatro horas contadas a partir del momento en que tenga conocimiento del hecho o adquiera firmeza el acto que resuelve el contrato de concesión. Una vez verificado, la Administración concedente procederá a nombrar un interventor, quien asumirá la administración y explotación temporal de la concesión hasta la integración de la Junta de Intervención referida en el punto siguiente.

El interventor temporal estará obligado a depositar judicialmente los ingresos provenientes de la explotación de la concesión, una vez deducidos y pagados los gastos de administración y explotación. Asimismo, deberá proceder a depositar los recursos en efectivo o los valores que tenga el concesionario en el momento

de la intervención, y a exhibir los libros y documentos pertenecientes a la sociedad, cuando proceda, y el juez lo autorice a instancia de parte.

7- Declarada la quiebra por el juez, y firme la resolución, se le notificará a la Administración concedente, que, dentro de los cinco días hábiles siguientes, procederá a integrar una Junta de Intervención, compuesta por tres miembros designados por esta Administración de la siguiente manera:

a) Un representante de la Administración concedente, quien presidirá la Junta.

b) Uno escogido de una terna presentada por la masa de acreedores.

c) Un representante del Consejo Nacional de Concesiones.

A los miembros de la Junta de Intervención se les remunerará de conformidad con lo que, para el efecto, disponga el reglamento de esta ley.

8- La Junta de Intervención tendrá las obligaciones, facultades, atribuciones y responsabilidades señaladas en el Código de Comercio para el curador en un proceso normal de quiebra.

9- Dentro de los seis meses siguientes a la firmeza de la resolución que declare la quiebra del concesionario y, conforme a las reglas que se determinan en el artículo 62 de esta Ley, se procederá a rematar el derecho a la explotación del conjunto de bienes objeto de la concesión, por el plazo que reste para el vencimiento, con prelación al acreedor de la prenda a la que se refiere el artículo 47 bis de la presente Ley.

10- En lo no previsto en este artículo, se aplicará supletoriamente el Código de Comercio.

Artículo 54- Reglas sobre el remate

1- El remate se regirá por las siguientes reglas:

a) Solo podrán ser rematarios las empresas o los consorcios empresariales que cumplan los requisitos indicados en el cartel de la concesión respectiva para ser concesionario. Para este efecto, la Dirección Ejecutora dispondrá de treinta días hábiles contados a partir del remate, para determinar si el rematario cumple o incumple los requisitos.

b) El monto obtenido del remate se destinará al pago de los créditos legalizados. En todo caso, los créditos que se encuentren garantizados con la prenda especial a los derechos del concesionario, se cancelarán con preferencia sobre cualquier otro crédito y demás acreencias. El excedente, si existe, corresponderá a la ICT y su destino será para el Fondo Especial.

c) En caso de que no existan postores idóneos en el tercer remate, la Dirección Ejecutora asumirá directamente la explotación. Podrá promover un nuevo concurso para dar en concesión la obra o el servicio público, si lo estima pertinente; en tal caso, en el cartel de la nueva licitación considerará la forma de cancelar la deuda que haya quedado pendiente del anterior concesionario con los acreedores registrados, hasta lo que sea posible, financieramente.

2- El monto obtenido del remate se destinará al pago de los créditos debidamente legalizados, en la alícuota que corresponda. El excedente, si lo hubiere, corresponderá a la Administración concedente.

3- El nuevo concesionario adquirirá el derecho de explotación libre de todo gravamen.

Artículo 55- Indemnización por extinción

1- En las indemnizaciones que procedan, solo se tomarán en cuenta los gastos efectivamente realizados, una utilidad hasta del cincuenta por ciento (50%) del lucro cesante, así como el estado actual de los bienes y las pérdidas que puedan haberse ocasionado.

2- La liquidación respectiva requerirá la aprobación de la Contraloría General de la República; para ello, deberá remitir, a la Comisión Permanente Especial para el Control del Ingreso y el Gasto Públicos de la Asamblea Legislativa, un informe donde justifique, debidamente, la aprobación de estas liquidaciones.

Disposiciones Transitorias

Transitorio I- Las concesiones adjudicadas al entrar en vigencia esta Ley y que las mismas no hayan iniciado las obras constructivas por responsabilidad del concesionario se tendrán por rescindidas y volverán los terrenos de pleno derecho al ICT para iniciar un proceso concursal.

Transitorio II- En el caso de nuevas prórrogas, cesiones parciales o totales, las adenda que se celebren en los contratos de concesión vigentes se regularán con estas nuevas disposiciones establecidas en la presente ley.

Transitorio III- El Instituto Costarricense de Turismo tendrá un plazo máximo de 24 meses para reubicar la Dirección Ejecutora del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo dentro de la estructura organizativa y presupuestaria del Instituto, queda claro que todos los funcionarios no perderán su estatus laboral por dicho movimiento interno del ICT.

Transitorio IV- El Instituto Costarricense de Turismo tendrá un plazo máximo de 6 meses para reglamentar este nuevo marco jurídico, que incluye las modificaciones al Plan Maestro.

Rige a partir de su publicación.

Rodolfo Rodrigo Peña Flores

Aracelly Salas Eduarte

María Vita Monge Granados

José María Villalta Flórez-Estrada

Óscar Mauricio Cascante Cascante

María José Corrales Chacón

Daniel Isaac Ulate Valenciano

Silvia Vanessa Hernández Sánchez

Marolin Raquel Azofeifa Trejos

Paola Alexandra Valladares Rosado

Eduardo Newton Cruickshank Smith

Xiomara Priscilla Rodríguez Hernández

Wagner Alberto Jiménez Zúñiga

Nidia Lorena Céspedes Cisneros

Ignacio Alberto Alpízar Castro

Mileidy Alvarado Arias

María Inés Solís Quirós

Erick Rodríguez Steller

Aida María Montiel Héctor

Yorleni León Marchena

Ana Karine Niño Gutiérrez

Luis Antonio Aiza Campos

Harllan Hoepelman Páez

Laura Guido Pérez

Jonathan Prendas Rodríguez

Nielsen Pérez Pérez

Ivonne Acuña Cabrera

Ana Lucía Delgado Orozco

Erwen Yanan Masís Castro

Catalina Montero Gómez

Carmen Irene Chan Mora	Jorge Luis Fonseca Fonseca
Paola Viviana Vega Rodríguez	Víctor Manuel Morales Mora
Dragos Dolanescu Valenciano	Luis Fernando Chacón Monge
Giovanni Alberto Gómez Obando	Luis Ramón Carranza Cascante
Sylvia Patricia Villegas Álvarez	Carlos Luis Avendaño Calvo

Diputados y diputadas

05 de noviembre de 2018

NOTAS: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente Especial de Turismo.

El Departamento de Servicios Parlamentarios ajustó el texto de este proyecto a los requerimientos de estructura.