ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

COMISIÓN PERMANENTE ESPECIAL DE TURISMO

DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO

AGRÉGUESE UN PÁRRAFO FINAL AL ARTÍCULO 50 DE LA LEY N° 6043 "LEY SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE", PARA FOMENTAR LA INVERSIÓN Y ATRACCIÓN TURÍSTICA EN LAS CONCESIONES AUTORIZADAS CORRESPONDIENTES A LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

EXPEDIENTE Nº 21783

DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO
09 DE SETIEMBRE DE 2020

TERCERA LEGISLATURA
DEL 1º DE MAYO DE 2020 AL 30 DE ABRIL DE 2021

SEGUNDO PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS
1º DE SEPTIEMBRE DE 2019 AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2019

ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS V
DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS

DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO

Los suscritos Diputados y Diputadas, miembros de la Comisión Permanente Especial de Turismo, presentamos el siguiente Dictamen Unánime Afirmativo sobre el proyecto de ley: AGRÉGUESE UN PÁRRAFO FINAL AL ARTÍCULO 50 DE LA LEY N° 6043 “LEY SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE”, PARA FOMENTAR LA INVERSIÓN Y ATRACCIÓN TURÍSTICA EN LAS CONCESIONES AUTORIZADAS CORRESPONDIENTES A LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, Expediente N°21783, con base en las siguientes consideraciones:

I) RESUMEN DEL PROYECTO DE LEY

El presente proyecto de ley pretende implementar una prórroga anticipada para aquellos inversionistas concesionarios turísticos que pretendan mejorar efectivamente los servicios turísticos dentro de sus concesiones.

La Ley N° 6043, “Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre”, de 02 de marzo de 1977, y sus reformas, donde en su artículo 50, establece la regla general sobre las prórrogas de las concesiones otorgadas en zonas restringidas de la zona marítimo terrestre, requiere ajustes que promuevan la continuidad y mejoras de los servicios turísticos.

A pesar de que se prevé la posibilidad de ampliar el plazo de las concesiones otorgadas, la regla general es rígida y su reglamento lo reafirma, cuando establece como único momento para hacer la solicitud de prórroga, los últimos 12 meses de vigencia de la concesión.

Esta medida carece de flexibilidad, y representa una clara limitante para incentivar las inversiones, mejoras y crecimiento de los servicios turísticos, en los casos cuando de por medio existe la necesidad de financiamiento bancario, el cual normalmente se apega en términos de plazo, a la vigencia de las concesiones otorgadas.

De esta manera, los bancos del Sistema Bancario Nacional, tienen como garantía sobre su financiamiento, el terreno o derecho de concesión, hasta la fecha de vencimiento como límite. Por lo tanto, quienes quieran remodelar, ampliar o refinanciar, pero tengan pocos años en la vida útil de la concesión, enfrentan importantes obstáculos con el fin de mantener o mejorar su inversión.

Esto representa que, en el mejor de los casos, los créditos deban asumirse con cuotas muy altas, que se convierten en compromisos imposibles de cumplir; o bien, como sucede en la mayoría de los casos, los créditos se convierten en una herramienta inaccesible para los prestadores de servicios turísticos.

Para tales efectos se propone adicionar un párrafo final al artículo 50 a la Ley N° 6043 de 2 de marzo de 1977 y sus reformas, “Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre”, estableciendo que el interesado podrá solicitar una prórroga anticipada de su concesión, la cual podrá ser otorgada por la municipalidad que corresponda, en el tanto la ampliación de ese plazo sea utilizado como garantía financiera para desarrollar nuevas inversiones y mejoras en el inmueble, o para readecuar condiciones crediticias.

II) CONSULTAS REALIZADAS Y RESPUESTAS RECIBIDAS

Tomando en consideración la diversidad de organizaciones que pudiesen estar interesados en emitir opinión sobre el proyecto de ley, en la Comisión Permanente Especial de Turismo, se aprobó una moción para consultar el proyecto y contar con el criterio y el sustento de las diferentes instituciones interesadas.

Dentro de las consultas realizadas en el trámite del proyecto de ley se encuentran:

- Municipalidades y Concejos de Distrito
- Instituto Costarricense de Turismo
- Cámara Nacional de Turismo
- Bancos del Sistema Bancario Nacional
- Cámara Costarricense de Hoteles
- Procuraduría General de la República
- ASOPAPAGAYO.
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

De seguido se muestran las respuestas recibidas y con el criterio contenido en ellas respecto al proyecto de ley.

BCR GCJ-MSM-151-2020 02 de junio del 2020	• En principio se debe considerar el plan de inversión del crédito con este tipo de garantías, ya que los retos son muy diferentes si se trata de una concesión en la ZMT para uso habitacional (vacacional o no) o fines comerciales. En el primer supuesto, la utilización de una concesión de ZMT para “residencial” implica que la capacidad de pago reside totalmente en los ingresos del concesionario. Para el supuesto de fines comerciales turísticos, específicamente en el nicho de hotelería, uno de los aspectos críticos reside en el nivel de apalancamiento de cada proyecto. A mayor apalancamiento del proyecto, independientemente de la cantidad de habitaciones, se requiere de un alto nivel de ocupación y cualquier fluctuación en la ocupación estresaría el flujo de caja y, por ende, afectaría la capacidad de pago. Otro factor crítico para estos proyectos reside en los planes mercadeo concretos del proyecto, dicho de otra forma, estas iniciativas requieren de una adecuada red para el mercadeo de los proyectos. El tercer factor crítico se relaciona con la

	adecuada gestión medioambiental, para posicionar estos proyectos como amigables con el ecosistema o inclusive carbononeutrales, con el objetivo de poder posicionarse en el nicho de clientes que están dispuestos a reconocer un precio adicional para proteger el medioambiente. • La posibilidad de renovar las concesiones en la ZMT antes estar cercano su vencimiento podría facilitar la formalización de garantías crediticias. Sin embargo, el texto del proyecto es omiso en definir con cuánta anticipación podrían los concesionarios solicitar la renovación de la concesión. Al no tener una clara y expresa definición sobre la anticipación para solicitar la renovación, permite teorizar que al día siguiente de ser aprobada una concesión en ZMT el concesionario podría solicitar la renovación anticipada. Por otra parte, la redacción que se pretende adicionar como párrafo final del artículo 50 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre nos parece inadecuada, porque condiciona la prórroga de la concesión a la demostración que la extensión serviría para "utilizar el plazo de los derechos de concesión, como garantía financiera, para desarrollar nuevas inversiones y mejoras en el inmueble, o para readecuar condiciones crediticias". ¿Cómo se pretende que el concesionario demuestre lo anterior? ¿Cómo pretende el texto del proyecto que el concesionario solicite nuevos financiamiento o readecuaciones de los créditos existentes, si antes no ha renovado la concesión? Asimismo, es necesario tomar en cuenta los plazos máximos previstos en los artículos 18, 48 y 50 (primer párrafo) de La misma Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de manera que se advierta que esta prórroga anticipada estaría exceptuada de los límites temporales citados. • Finalmente, la iniciativa en consulta desconoce por completo lo dispuesto en la Ley No. 6758 del 04 de junio de 1982, Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo, porque esta legislación es aplicable a todas las concesiones otorgadas en el polo turístico de Papagayo. En otras palabras, en nuestro criterio la renovación anticipada propuesta (con los defectos ya advertidos) debería igualmente ser regulada en la Ley No. 6758, en una zona económica sumamente activa (antes de COVID19) y que representa un eje del desarrollo turístico en Guanacaste.
Cámara Nacional de Turismo DE 060-05082020 San José, 05 de agosto de 2020	"La Cámara Nacional de Turismo manifiesta su apoyo a este proyecto por considerar que es una importante herramienta para las empresas turísticas que tienen asignadas concesiones que les permitirá tener un instrumento más para acceder a financiamiento y apalancarse en esta época de crisis. En virtud de lo anterior, agradecemos a los señores Diputados que esta propuesta pueda avanzar y ser aprobada en el Plenario Legislativo.
Instituto Costarricense de Turismo G-1059-2020	La reforma pretende adicionar un párrafo en el artículo 50 de la Ley N° 6043, a fin de autorizar la presentación de las solicitudes de prórrogas de concesión con una anticipación mayor a un año (límite establecido en el inciso a), artículo 53 del Reglamento), únicamente cuando el

08 de junio de 2020	objetivo sea dar garantía financiera que se requiere para el crecimiento y mejoras de los servicios turísticos. Efectivamente uno de los principales obstáculos que enfrentan los concesionarios como objeto de crédito, son los plazos de las concesiones, de 5 a 20 años, según lo establecido en el artículo 48 de la Ley N° 6043, y los créditos usualmente requieren un plazo mayor. Por lo expuesto, la Institución que represento avala el Proyecto de Ley.
INVU PE-AL-151-2020 01 de junio de 2020	En su Voto N°5210 de las dieciséis horas del 2 de setiembre de 1997, la Sala Constitucional dispuso que las concesiones en zona marítimo terrestre se constituyen en derechos reales administrativos, al permitir que las mismas sean objeto de garantías, así, en lo que interesa manifestó: *"El derecho real administrativo que deriva de una concesión de uso de bienes públicos se incorpora al patrimonio del concesionario y puede ser dado en garantía de un préstamo obtenido por su titular"* Con lo anterior quedó establecido con meridiana claridad que un concesionario puede otorgar su derecho de concesión como garantía hipotecaria, aunque inmueble sobre el cual se asienta la concesión, es decir el terreno, sigue siendo propiedad de la municipalidad, manteniéndose como una propiedad pública incompleta; siguiendo así la línea jurisprudencial establecida por la Sala Constitucional. En este sentido se percibe que el legislador busca proteger los intereses del concesionario, quien podrá tener acceso a más recursos económicos para invertirlos en la mejora del inmueble construido sobre la zona concesionada. Un aspecto importante de resaltar es que este nuevo párrafo se enmarca en el texto del artículo, por lo que la prórroga de la concesión debe respetar el plazo establecido en el artículo 48 de la misma Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, es decir, no menor de 5 años ni mayor de 20 años. Desde esta perspectiva, analizado el proyecto de ley, en los términos específicos en que se encuentra redactado, este Instituto no presenta objeción al mismo, en el tanto el mismo no se opone a la normativa de la Ley N°6043, a la vez que establece una posibilidad de mayor desarrollo al concesionario al seguir la línea jurisprudencial establecida por la Sala Constitucional en el Voto de referencia, respetando tanto la figura de la concesión como derecho real administrativo y el de la municipalidad como propietario de la zona concesionada y su potestad de otorgar o denegar la concesión solicitada.
Municipalidad De Corredores SG/460/2020 06 de agosto del 2020	Acuerdo N°15, aprobado en forma unánime por el Concejo Municipal de Corredores en sesión ordinaria N°13, celebrada el día 28 de julio del año 2020. Visto el oficio AL-CPETUR-213-2020, de la Comisión Permanente Especial de Turismo de la Asamblea Legislativa, consulta el criterio de ésta institución sobre el expediente 21783: "AGRÉGUESE UN PÁRRAFO FINAL AL ARTÍCULO 50 DE LA LEY N° 6043 "LEY SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE", PARA FOMENTAR LA INVERSIÓN Y ATRACCIÓN TURÍSTICA EN LAS CONCESIONES AUTORIZADAS CORRESPONDIENTES A LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE".

	Por unanimidad el Concejo Municipal acuerda pronunciarse a favor de la aprobación de éste proyecto de Ley, expediente N°21.783.
Municipalidad De Guácimo Oficio 759–2020 30 de Julio 2020	Acuerdo tomado por el Concejo Municipal del Cantón de Guácimo mediante Sesión Ordinaria N° 16-2020, celebrada el 29 Julio 2020, dice: 22- Se dio lectura a oficio el AL-CPETUR-213-2020, con fecha de recibido en la Secretaría del Concejo Municipal el 24-07-2020 firmado por la Sra. Nancy Vílchez Obando - Jefe de Área Para lo que corresponda y con instrucciones del señor diputado Carlos Ricardo Benavides Jiménez, consultando el criterio de esa institución sobre el expediente 21783:"AGRÉGUESE UN PÁRRAFO FINAL AL ARTÍCULO 50 DE LA LEY N° 6043 "LEY SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE", PARA FOMENTAR LA INVERSIÓN Y ATRACCIÓN TURÍSTICA EN LAS CONCESIONES AUTORIZADAS CORRESPONDIENTES A LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE". Conocido oficio AL-CPETUR-213-2020, suscrito por la Sra. Nancy Vílchez Obando, Jefe de Área - Sala de Comisiones Legislativas V, Presidente, solicitando voto de apoyo al proyecto de ley 21783, se acuerda: Este Concejo Municipal por unanimidad acuerda: Brindar voto de apoyo a proyecto de ley expediente 21783, :"AGRÉGUESE UN PÁRRAFO FINAL AL ARTÍCULO 50 DE LA LEY N° 6043 "LEY SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE", PARA FOMENTAR LA INVERSIÓN Y ATRACCIÓN TURÍSTICA EN LAS CONCESIONES AUTORIZADAS CORRESPONDIENTES A LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE".
Municipalidad De Los Chiles SM-0841-07-2020 30 julio del 2020	Sesión ordinaria N°20, celebrada el martes 28 de julio del año 2020. Por tanto, en el Capítulo III, Artículo I, Inciso J, ACUERDO N°013, el Concejo Municipal por decisión unánime acuerda: 1)-. Brindar acuerdo de apoyo al Proyecto de Ley con Expediente N° 21.783 "AGRÉGUESE UN PÁRRAFO FINAL AL ARTICULO 50 DE LEY N°6043 "LEY SOBRE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE", PARA FOMENTAR LA INVERSION Y ATRACCION TURISTICA EN LAS CONSECIONES AUTORIZADAS CORRESPONDIENTES A LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE"
Municipalidad De Matina Oficio MM-DSM-0189-2020. 03 de agosto del 2020.	Acuerdo adoptado por el Concejo Municipal de Matina, según el Artículo Décimo de la Sesión Ordinaria número veintiuno (24), celebrada el día 30 de julio del año 2020, que dice: EN CONCEJO MUNICIPAL ACUERDA DAR POR CONOCIDO Y SE EMITE UN VOTO AFIRMATIVO AL PROYECTO DE LEY 21783.
Municipalidad De Naranjo Oficio SM-CONCEJO-462-2020. 03-agosto 2020.	ACUERDO SO-30-607-2020. El Concejo Municipal de la Municipalidad de Naranjo, PREVIA DECLARATORIA DE URGENCIA Y DISPENSA DE TRAMITE DE COMISION, POR UNANIMIDAD EN FIRME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO ACUERDA: No pronunciarse respecto al Expediente 21.783. "Agréguese un Párrafo Final al Artículo 50 de la "Ley N° 6043 Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre", Para Fomentar la Inversión y Atracción Turística en las Concesiones Autorizadas Correspondientes y la Zona Marítimo Terrestre".

Municipalidad De Orotina Oficio MO-SCM-0227-20-2020-2024 11 de Agosto 2020	El Concejo Municipal Brinda Un Voto De Apoyo Texto Del Proyecto De Ley No. 21 783, Denominado: "Agréguese Un Párrafo Final Al Artículo 50 De La Ley No. 6043 "Ley Sobre La Zona Marítimo Terrestre" Para Fomentar La Inversión Y Atracción Turística En Las Concesiones Autorizadas Correspondientes A La Zona Marítima Terrestre."
Municipalidad de Quepos Oficio MQ-CM-167-20-2020-2024 17 de junio de 2020	ACUERDO NO. 27 Sesión Ordinaria No.009-2020, celebrada el día martes 09 de junio de 2020, RECOMENDACIÓN: Así las cosas, esta asesoría no encuentra ningún roce del texto propuesto con norma alguna, y tampoco con la Autonomía Municipal, por lo que se recomienda apoyar el proyecto ley expediente 21.783 AGRÉGUESE UN PÁRRAFO FINAL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 6043 “LEY SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE” PARA FOMENTAR LA INVERSIÓN Y ATRACCIÓN TURÍSTICA EN LAS CONCESIONES AUTORIZADAS EN LA ZONA MARITIMA TERRESTRE” ACUERDO NO. 27.: EL CONCEJO ACUERDA. Aprobar en todos sus términos el oficio MQ-OAJ-001-2020, suscrito por el Lic. Lutgardo Bolaños Gómez. Jefe de Asesoría Jurídica Municipal. POR TANTO: Dar un voto de apoyo al proyecto ley expediente 21.783 AGRÉGUESE UN PÁRRAFO FINAL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 6043 “LEY SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE” PARA FOMENTAR LA INVERSIÓN Y ATRACCIÓN TURÍSTICA EN LAS CONCESIONES AUTORIZADAS EN LA ZONA MARITIMA TERRESTRE. Se acuerda lo anterior por unanimidad (cinco votos).
Municipalidad De San Isidro Oficio CM-SCM-448-2020 04 de agosto de 2020	Por tanto Con fundamento en el anterior considerando este Concejo Municipal acuerda: 1.- Informar a la Comisión Permanente Especial de Turismo, que en razón que el cantón de San Isidro de Heredia, no tiene costas, es evidente que la modificación a la Ley N° 6043 "Ley sobre la zona marítimo terrestre", no afecta la gestión municipal ni a los munícipes del Cantón, por lo que no se emite criterio alguno sobre la modificación del Expediente Legislativo 21.783 “Agréguese un párrafo final al artículo 50 de la ley no 6043 "Ley sobre la zona marítimo terrestre", para fomentar la inversión y atracción turística en las concesiones autorizadas correspondientes a la zona marítimo terrestre"
Municipalidad De Tibas Oficio CM-SCM-448-2020 04 de agosto de 2020	ACUERDO III-1 en su SESIÓN ORDINARIA N° 014 celebrada el día 04 de agosto del 2020, dispuso lo siguiente: 1. Oficio MT-SJ-182-2020 de la Lic. Ruth Esquivel Chacón, Coordinadora de Servicios Jurídicos, del 24 de julio del 2020, dirigido a la Sra. Jannina Villalobos Solís, Secretaria del Concejo Municipal. Asunto: Proyecto No. 21.783 “agréguese un párrafo final del artículo 50 de la Ley No. 6043 “Ley sobre la zona marítimo terrestre”, para fomentar la inversión y atracción turística en las concesiones autorizadas correspondientes a la zona marítima terrestre” se fundamenta en la importancia que tiene para el desarrollo económico de Costa Rica, turismo nacional y extranjero, razón por la cual es necesario conservar y mejorar la calidad de los servicios para mantener la estabilidad económica del país, propone brindar facilidades a los prestadores de servicios turísticos, donde se podrá pedir una prórroga

	a la municipalidad y ésta podrá otorgarla, se considera un enfoque acertado, sin embargo queda a criterio del Concejo Municipal referirse al respecto ante la Asamblea Legislativa. Se conoce y se acuerda aprobar el criterio legal emitido y su traslado a la Asamblea Legislativa para lo correspondiente.
Municipalidad De Acosta Oficio SM-326-2020 20 de Agosto del 2020	A Proyecto De Ley 21.783 Acuerdo Número 5: Por Unanimidad: Vista La Consulta De La Asamblea Legislativa Del Proyecto De Ley 21.783 “Agréguese Un Párrafo Final Al Artículo 50 De La Ley N° 6043 “Ley Sobre La Zona Marítimo Terrestre”, Para Fomentar La Inversión Y Atracción Turística En Las Concesiones Autorizadas Correspondientes A La Zona Marítimo Terrestre”. Este Concejo Municipal Acuerda Apoyar Dicho Proyecto De Ley.
Municipalidad De Nicoya Oficio ACMN-048-2020 11 de Agosto del 2020	No hay objeciones sobre el mismo, pues lo que pretende es habilitar la posibilidad de solicitar una prorroga anticipada de las concesiones previamente otorgadas, y que las municipalidades respectivas puedan otorgar dicha prorroga, siempre y cuando el plazo de los derechos de concesión se utilice como herramienta para acceder a mejores condiciones crediticias que permitan inversiones para el crecimiento y mejoras de los servicios turísticos que ofrece nuestro país.

III) INFORME DEL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS

Por medio del informe AL-DEST- IJU-215-2020, del 25 de agosto de 2020, el Departamento de Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa, rindió el informe jurídico en relación con el presente proyecto de ley, en el cual, dentro de las observaciones y señalamientos, indica:

- La propuesta busca vía excepción favorecer solo una clase concesionaria “la turística”, permitiendo de manera continuada posterior al vencimiento del plazo de la concesión, la consolidación anticipada de la prórroga sujeta al requerimiento del pago del canon al día y el cumplimiento con las obligaciones establecidas en la ley y en el contrato de concesión.
- La reforma permite al sistema bancario nacional sumar esa prórroga al plazo efectivo de pago del crédito, generando al sistema bancario más seguridad y al usuario mejores condiciones.
- Lo anterior no obvia en caso de incumplimiento de parte del concesionario sobre el manejo inadecuado de la concesión, que la Administración y la Municipalidad respectiva aplique la rigurosidad normativa y proceda a su extinción o cancelación (art.52 y 53 Ley N° 6043).
- El precepto está determinado a inversionistas turísticos, no a la generalidad de concesionarios. Obsérvese, que la reforma lo deja abierto a la totalidad de concesiones.

- En esa lógica jurídica, el artículo debería indicar claramente que se refiere a las inversiones y mejoras de los servicios turísticos. Asimismo, otro aspecto que debería estar dentro de la reforma sería la figura “REFINANCIAR” con lo que se cubriría la pretensión total que el proponente plantea en la exposición de motivos del proyecto que nos ocupa.
- Debe sumársele al artículo la indicación de que toda solicitud anticipada, debe estar acompañada de estudios de factibilidad, viabilidad y ambientales del proyecto y la anuencia del Sistema Bancario Nacional para su financiamiento.
- La frase “la misma sea utilizar el plazo de los derechos de concesión, como garantía financiera” no se ajusta a lo autorizado por ley para accionar los créditos bancarios, lo que se utiliza es la concesión como garante ante el Sistema Bancario Nacional; por tanto, ese término está mal utilizado en la redacción del artículo y debe eliminarse.
- Las municipalidades involucradas en conceder la prorroga anticipada, deben ajustarse a la normativa que regula la materia cocesionaria y el plazo a extender no puede ir más allá de lo indicado en el artículo 48 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, pues la reforma no trata de ampliación de plazo, más bien consolidar el plazo de prórroga antes de que se venza.
- Esos plazos correrían a partir del vencimiento otorgado a la concesión, como aliciente a las personas que están cumpliendo y utilizando la concesión turística según lo determinado en el contrato y que procuran mejorar el servicio, así el término de la prorroga anticipada comienza a correr a partir del vencimiento del plazo original y el canon a pagar debe actualizarse en el momento de iniciación del plazo prorrogado.
- Como lo mencionamos, la figura de prórroga anticipada es una opción jurídica coyuntural del Poder Legislativo, bajo la visión de esta asesoría no provoca roces de constitucionalidad, máxime que no se le está ordenando a las municipalidades su otorgamiento; sino que él mismo queda a discreción del Consejo Municipal.

IV) CONSIDERACIONES DE FONDO

El proyecto de Ley consta de un único artículo que tiene como objetivo habilitar la posibilidad de solicitar una prórroga anticipada para la ampliación del plazo de las concesiones en la zona marítimo terrestre.

Si bien la Ley de Zona Marítimo Terrestre ya contempla la posibilidad de solicitar una prórroga de la concesión, esta posibilidad es sumamente rígida y solo se permite en un plazo muy cercano al vencimiento de la misma.

En muchos casos, los beneficiarios o titulares de una concesión utilizan el plazo de esta como garantía financiera ante los integrantes del Sistema Financiero Nacional y así ha sido ratificado por la jurisprudencia constitucional.

En su Voto N°5210 de las dieciséis horas del 2 de setiembre de 1997, la Sala Constitucional dispuso que las concesiones en zona marítimo terrestre se constituyen en derechos reales administrativos, al permitir que las mismas sean objeto de garantías, así, en lo que interesa manifestó:

"El derecho real administrativo que deriva de una concesión de uso de bienes públicos se incorpora al patrimonio del concesionario y puede ser dado en garantía de un préstamo obtenido por su titular"

Con lo anterior quedó establecido con meridiana claridad que un concesionario puede otorgar su derecho de concesión como garantía hipotecaria, aunque inmueble sobre el cual se asienta la concesión, es decir el terreno, sigue siendo propiedad de la municipalidad, manteniéndose como una propiedad pública incompleta; siguiendo así la línea jurisprudencial establecida por la Sala Constitucional.

De esta forma, en la coyuntura que nos encontramos, en donde es vital generar herramientas e instrumentos de reactivación y en especial medida en la zona costera de nuestro país, motor del turismo de nuestro país, habilitar la posibilidad de solicitar una prórroga anticipada para los concesionarios, es un esfuerzo importante en esta línea.

Con esta posibilidad, los titulares de una concesión, que tengan la intención de desarrollar nuevas inversiones, realizar mejoras en el inmueble o readecuar o refinanciar operaciones crediticias, podrán aportar como garantía el plazo de la concesión en las condiciones descritas anteriormente.

A todas luces el proyecto de ley vendría a reactivar la economía y a promover el desarrollo y la inversión en la Zona Marítimo Terrestre, lo que conlleva una fuente de generación de empleo importante en tiempos donde el país mas lo requiere.

V) TRAMITE EN COMISIÓN Y VOTACIÓN

a. El expediente ingreso al orden del día de la comisión permanente especial de turismo el día 27 de mayo del 2020.

b. El 9 de septiembre se discutió y aprobó en la comisión permanente especial de turismo el un informe de subcomisión afirmativo unánime, mismo que recomendaba la aprobación de una moción de fondo para modificar el texto y se sometió a consideración de los señores y señoras diputados, por el fondo, el expediente

21.783, en dicha ocasión, varios diputados y diputadas hicieron ver observaciones y consideraciones del texto, dentro de las cuales se encuentran:

Diputado Pablo Heriberto Abarca Mora:

"Quisiera decir que ciertamente Servicios Técnicos hace referencia que la exposición de motivos enfoca al tema de inversión turística, pero estamos modificando la ley en general de Zona Marítimo Terrestre que tiene diferentes usos y no está haciéndose exclusivamente para turismo.

La reforma como ven en esta moción que estamos discutiendo dice: Para readecuar o refinanciar condiciones crediticias propias de la actividad realizada en la zona concesionada. Ahí no dice solo turístico, dice todas las actividades de la zona concesionada.

De manera que, si hay alguna otra actividad porque tiene diferentes usos la Zona Marítima Terrestre que tiene un crédito y que quiere utilizar la prórroga, lo podrá hacer.

Claramente, el espíritu de este legislador como proponente, era enfocado a habilitarle a las inversiones que hoy están en turismo, pero estamos haciendo la reforma en general y al reformar la ley de forma general, podrá utilizarse en cualquiera de los otros usos que tenga. De manera que, creo que esta es una reforma sustancial."

Diputado David Hubert Gourzong Cerdas:

"Muy válida la aclaración que hace el diputado Abarca Mora, por cuanto como Presidente de la Comisión Especial Legislativa de Tierras Costeras y Fronterizas, estamos trabajando en algunos proyectos para tratar de arreglar algo que sea sentido para todas las personas que están en zonas costeras, que son patrimonio del Estado o zonas fronterizas, y hay dos proyectos que están un poco avanzados que queremos consensuar y trabajar a fondo para poder ya conocerlos a nivel de esta Comisión Especial, y me parece importante porque por ejemplo en la provincia de Limón, en la zona costera, se están desarrollando algunos emprendimientos, donde las familias tienen su casa de habitación, pero también en la Zona Marítima Terrestre han construido cabinas para dar servicios al turismo.

Entonces me parece importante también, que la inversión, los préstamos que ellos puedan obtener, pueda ser también para mejorar sus viviendas, no solamente para el tema de las facilidades habitacionales para el turismo.

Entonces en ese sentido estoy totalmente de acuerdo que lo que dice Estudios Técnicos en el informe aplica y que es parte de la intencionalidad que tiene el proyecto presentado por don Pablo Heriberto Abarca."

Diputada Laura Guido Pérez:

"Respecto a la moción me parece importante primero agradecer, porque la hemos construido en forma conjunta con el proponente del proyecto, y se aceptaron algunas precisiones que permiten también tener más claridad.

Particularmente quiero referirme a esto que se menciona y que sea para refinanciar, bueno es para poder presentarlo como garantía en el proceso bancario, para los financiamientos e inversiones, refinanciamientos y demás, de actividades propias de la actividad realizada en la zona concesionada, que no quisiéramos que sea para que se utilice la concesión como garantía de préstamos orientados a otras zonas, a otras actividades sino pensando en que esta posibilidad por un lado atienda un problema histórico y ampliamente reconocido y discutido.

Como lo ha mencionado el diputado Gourzong Cerdas, está en discusión en una Comisión especializada sobre la materia, que es esta inseguridad jurídica que viven las personas de las Zonas Marítimo Terrestre y de zonas fronterizas, donde pues por la condición de la tenencia de la tierra, acceder a condiciones como esta que puede ser la crediticia, se vuelve sumamente complejo, y esto le genera un desmejoramiento en sus calidades de vida, de sus condiciones para mejorar sus emprendimientos, y de hacer crecer la economía en las zonas costeras también.

Por otro lado, como un seguro para que este planteamiento permita mejorar la claridad del objetivo de la iniciativa. Por otro lado, más adelante conoceremos las mociones de consulta que hemos formulado para el avance de este proyecto, pero quería mencionar que me parece importante que no se tomó en consideración consultarle al Minae, y que podría tener algún aporte interesante en este tema.

Por ejemplo, un tema que me parece que podríamos revisar más adelante, es el tema de tener mayor claridad de en qué momento se puede dar la ampliación de la concesión, si por ejemplo yo acabo de reiniciar mi concesión, acabo de recibir una concesión, si ya desde ese momento puede pedir una nueva ampliación o si es más adelante transcurrido dos años y demás.

Aquí hay un planteamiento que habla de que haya transcurrido al menos la mitad de plazo otorgado en la concesión, pero que podría ser más claro en términos de poner un plazo más definido; y que podríamos valorar a través de las consultas cuál podría ser ese plazo para la seguridad de las partes y también para la claridad

de que el proceso de ampliación de la concesión tendrá que tener un análisis de si esa ampliación es oportuna, es pertinente, si corresponde hacerla y demás.

Entonces que el momento en que se esté haciendo esa ampliación, permita tener los elementos necesarios para tener esa seguridad. Entonces me parece que el tema del plazo es un tema que me gustaría continuar discutiendo en los días posteriores vía 137."

Diputada Aida María Montiel Héctor:

"Yo estoy muy de acuerdo con la idea de que en realidad sea para todos, que no sea nada más exclusivamente para concesiones de hoteles, sino que sea para toda la gente que tiene una concesión, porque en la realidad eso que estaba diciendo don David, que mucha gente tiene concesiones de una casa y talvez pueda hacer alguna inversión de un hotelito pequeño, y yo creo que es muy importante eso.

Yo estoy de acuerdo como dijo Laura, en el sentido de que si se tiene que afinar un poco más para ver el plazo porque no está muy claro, sin embargo pues está generalizando qué es lo que yo estoy de acuerdo que sea para todos los que tienen concesiones, porque todos pueden tener un arreglo o cualquier cosa, inclusive yo estoy en la Comisión de Zonas Fronterizas, y en realidad ya el Ministro del Ambiente para la…. No estamos hablando de eso, pero voy aclarar una cosa, ya el Ministro del Ambiente nos dijo que en la Zona Norte, aunque es una zona que afecta al Ministerio del Ambiente, se pueden hacer arrendamientos -ya nos dijo en la Comisión- de veinticinco años, para que la gente pueda financiar su vivienda.

Entonces si es muy importante todo lo que tiene que ver con fronteras, con mares, y sobre eso se está trabajando mucho."

Diputado Melvin Ángel Núñez Piña:

Sí, celebro la aclaración de don Pablo Heriberto, creo que son años de estar esperando reformas que podrían ser aún mejores, pero hemos visto en Zona Marítima Terrestre desastres, en los cuales en algún momento se otorgó concesión, pero no se pudieron renovar y aquello quedó devastado como una zona de desastre. Y lo hablamos, Carlos Ricardo sabe también de eso, como estar viendo todo Chacarita en frente, donde muchos no pudieron renovar, se les dio nuevamente y al quedar esos edificios o casas o condominios solos, el vandalismo se hizo cargo sumado a los desalojos que fueron brutales y que han dejado más bien lugares que se ven de extrema pobreza o como si fuera zona de guerra.

Pues no dejando por fuera también las islas, donde hay islas que tienen más de doscientos metros frente al mar, pero tampoco hay escrituras a lo interno que es algo que no se ha definido aún, viendo un poco más allá lugares que no han sido

habitables para muchas personas, pero que para pescadores o para gente que ya maneja y viaja por mar, pues es lo suficiente y es su vida, es su arraigo, los cuales no han tenido oportunidad tampoco para eso, celebraría montones también el que puedan venir grandes empresas y tener hotelería frente al mar y un mejor uso y distribución de la riqueza, algo también trabajo porque eso es parte de.

No toda la costa se da en eso, lo conocemos y lo sabemos, no todo puede ser utilizado en esa línea, ya que nunca estaría de acuerdo en que se despropie o se saque a un poblador de Zona Marítimo Terrestre, que tiene años y esa es su vida y han sido sus raíces, más si aquí hay lugares que no tienen gran problema en ser ocupados y en ser aprovechados.

Diputado Pablo Heriberto Abarca Mora:

"Nada más para hacer varias precisiones, porque es importante que todos estemos seguros de lo que estamos haciendo, el espíritu como dice doña Aida, es hacer usufructo de lo que la jurisprudencia ha establecido, en que los derechos de concesión se pueden utilizar como garantía financiera.

El plazo que se está estableciendo que podría mejorarse es que haya pasado la mitad de la concesión, es decir, no es una ocurrencia, sino que ya existe un desarrollo que ya hoy tiene una garantía crediticia y que para ampliarla o para hacerla de nuevo, entonces usted puede hacer uso de esta excepción o de esta habilitación que estamos haciendo.

Pero claramente es para todos, no es solo para efectos turísticos, si usted tiene una casa y alquila un cuarto de Airbnb y quiere mejorarlo, bueno también podrá, ya dependerá del banco que le quiera financiar, pero ya esa es otra película.

El tema aquí es aprovechar la capacidad que tiene la concesión como garantía financiera, y que todos los usos que tiene la Zona Marítima Terrestre se puedan prorrogar."

Diputada Laura Guido Pérez:

"Gracias señor Presidente, estaré votando a favor del proyecto en los términos en que ha sido modificado sin demérito a la posibilidad de que a través de las consultas que estaremos conociendo una vez dictaminado, tengamos elementos para hacer mejoras o precisiones que hagan mucho más claro el proyecto.

Particularmente dejo constando mi preocupación con respecto al plazo, me parece que es bastante amplio y me gustaría tener elementos a través de las consultas en correspondencia que estaremos mocionando después, para poder determinar un plazo que permita balancear los propósitos.

Por un lado, la posibilidad de que la garantía sea accesible y sea otorgada en un tiempo oportuno y pueda llevar su proceso y trámite con todas las condiciones que esto requiere. Y por otro lado que el Estado tenga la posibilidad de revisar la pertinencia de ampliar la concesión, cumpliendo los principios que siempre deben ser revisados para tales efectos.

De manera tal de que se cumplan los dos propósitos a través de este planteamiento y que no se vuelva un mecanismo de ampliaciones perpetuas de concesiones, sin que estas estén cumpliendo un propósito o si estas no están respetando los criterios que por ley están establecidos, o no representan una…por ejemplo si se está realizando una actividad que es contraria a las disposiciones legales de lo permitido en la zona y demás, que podrían ser condiciones que hagan de la ampliación de la concesión algo inviable.

Lo que me parece importante es poder balancear ambos propósitos, la posibilidad de acceso al crédito, no solo del emprendimiento o de la industria turística, sino también de las personas que viven en la zona y que tienen otro tipo de actividad.

Y por otro lado la posibilidad del Estado de poder garantizar que se estén dando actividades respetuosas con los objetivos de conservación y de resguardo que se deben dar en la Zona Marítimo Terrestre y además, con todo el cumplimiento de ley del caso, en ese plazo debemos garantizar que se puedan hacer esas revisiones de una forma oportuna y que no se vuelva un mecanismo de ampliaciones automáticas perpetuas que vayan en detrimento de los objetivos aquí perseguidos."

Diputado Melvin Ángel Núñez Piña:

"Me queda clara la explicación del señor Pablo Heriberto Abarca Mora, sobre parte de la preocupación, la preocupación mía a nivel personal siempre ha sido que las clases más dañadas con ciertos tipos de ley Zona Marítimo Terrestre, han sido las personas que han vivido y han tenido ocupación de años ahí, no respetando la antigüedad y no sabiendo que es su modo de vivir estar ahí.

Destaco que pueda abrirse la posibilidad y que puedan darse no solamente concesiones, sino también que puedan generar una confianza que ya muchas personas de Zona Marítimo Terrestre ya tienen por años desconfianza con las leyes que vienen a favorecer a unos pocos, a gente que es cierto, celebro y vuelvo a repetir, cuando hay inversiones extranjeras, cuando hay inversiones costarricenses, cuando se mueve el turismo, pero también celebro el que las personas que ya están usufructuando ahí y que puedan generar inclusive, vigilancia y limpieza de nuestras playas, de nuestros manglares en ciertas áreas y de nuestros mares, y al cuido, pues esas personas también merecen un respeto y también un resguardo.

En cierta manera, obtener alguna manera de pignorar o alguna manera de usufructuar tierras costarricenses, pueda también traer una distribución de riqueza importante, en donde sean objeto de crédito porque tienen el lugar perfecto e ideal para desarrollar una actividad que ojalá sea sostenible, importa mucho el hecho de que no vengan a dañar también la naturaleza, por medio de inversión, sino que más bien puedan acomodarse y generar más bien una cadena importante de desarrollo sostenible, pero también que puedan ser los primeros de esas localidades, así como lo son las islas, así como lo es la parte del Golfo, hablando de Cóbano, Costa Pájaros, Lepanto, Santa Teresa, Mal País, ¿por qué no hablar de toda la costa también de Guanacaste y Limón, que son ricas en belleza natural y que podamos aprovechar para generar ahí más seguridad jurídica?

Claro que voy a votar a favor este proyecto y espero podamos defenderlo bien en Plenario, para que el resto de los diputados puedan no solamente celebrar junto a nosotros, sino ya llevar una respuesta que tiene años de años de no darse."

Diputada Aida María Montiel Héctor:

"Buen yo voy a votar a favor, pero si quiero en realidad que Pablo Heriberto la revise bien, porque si se tiene que tener los tiempos de renovación si es el 50% de la concesión, eso creo que tiene que estar muy claro. Normalmente cuando se da una concesión se pide muchísimos requisitos en la municipalidad y cuando se da permiso de construcción igual.

Así que, yo no tengo tanto temor de que sea que la gente haga cosas irregulares porque la municipalidad cuando da la concesión y los permisos de construcción controla los cincuenta metros este el cuido general de la zona, yo estoy votando a favor, pero si se tiene que arreglar un poquito el proyecto, porque se tienen que poner cosas más claras y eso se lo pido a Pablo Heriberto que es el promotor de ese proyecto. Gracias."

Diputado Pablo Heriberto Abarca Mora:

"Para efecto de aclaraciones y para que conste también el espíritu legislador que me parece sustancial en una reforma importante que después se tenga acceso a estas referencias y que quede muy claro cuál es el objetivo.

Y voy a decir algo que, es talvez hasta políticamente incorrecto, hay un montón de gente que tiene concesiones que lo que ha hecho es solo tenerlas ahí para engordarlas y no desarrolla ningún tipo de actividad no solo turística, de cualquier otra índole.

Y ese no es el objetivo de este proyecto, no es para que sirvan esas concesiones de garantía para hacer, para comérselo en confites el crédito y no hacer el desarrollo.

El espíritu de esta iniciativa es para quién hoy está desarrollando una actividad y quiere ampliarlo y quiere tener acceso a un crédito adicional y quiere además invertir más, que tenga la posibilidad de la prórroga y que entonces en el flujo de caja al ampliarle el plazo, que el crédito tenga un mejor tratamiento financiero. Ese es el espíritu real digamos y directo de la iniciativa. No es para que se usen las concesiones para engordarlas y para tener acceso a capital de trabajo para ir a otro negocio.

La fundación o la idea general de la Zona Marítima Terrestre, es para que se genere actividad económica en las diferentes zonas de Costa Rica y por eso es que esta iniciativa pretende ese propósito.

Lo del tema del plazo claro que lo podemos revisar, pero para mí una garantía fundamental es que ya haya pasado la mitad de la concesión para que precisamente verificar lo que doña Laura indica, para verificar lo que doña Aida también indica, es decir ya tiene que haber una actividad a lo largo de la mitad de la concesión, no es una cosa espontánea, sino que ya hay un recorrido de la mitad de lo que sea habilitado se puede revisar, para eso la ley establece otro articulado, otros procedimientos.

Aquí lo que estamos habilitando es la posibilidad de la garantía crediticia de manera que le demos soltura al flujo de caja de las diferentes inversiones que se tengan en todos los usos, no solo turístico, insisto la exposición de motivos hace un especial énfasis al turismo, pero sabemos que existen más usos y la ley la modificación a esta ley está hablando de todos los usos de manera que sirva para aclarar y sirva para que quede constando el espíritu del legislador."

Finalizada la discusión, de forma unánime con 6 votos a favor y 0 en contra, se aprobó por el fondo el expediente 21783.

Así mismo en dicha sesión, se aprobó una moción de consulta al texto aprobado, para que se consulte a las siguientes instituciones:

Moción N° 07-05 de Diputada Guido Pérez:

Para que se consulte el proyecto recientemente dictaminado a las siguientes entidades:

- Instituto Costarricense de Turismo
- Municipalidades costeras

- Consejos Municipales de distritos costeros
- Bancos del Estado.
- Cámara Nacional de Turismo
- Cámara Costarricense de Hoteles
- ASOPAPAGAYO
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
- Ministerio de Ambiente y Energía
- Ministerio de Agricultura y Ganadería
- Instituto Costarricense de Pesca y Acuicultura
- Procuraduría General de la República
- Contraloría General de la República

V) CAMBIOS PROPUESTOS Y CUADRO COMPARATIVO

A partir de las respuestas recibidas al expediente, las observaciones realizadas por el departamento de Servicios Tecnicos, y las diferentes propuestas de los señores y señoras diputados se hicieron una serie de cambios en el texto, con la intención de mejorar su redacción y atender inquietudes, en ese sentido, se pueden visualizar los cambios en el siguiente cuadro comparativo:

TEXTO BASE EXPEDIENTE 21.783	MOCIÓN DE FONDO 21.783
Artículo 50- […] El interesado podrá solicitar una prórroga anticipada, y la municipalidad respectiva podrá otorgarla, únicamente cuando el objetivo de la misma sea utilizar ~~el~~ plazo de los derechos de concesión, como garantía financiera, para desarrollar nuevas inversiones y mejoras en el inmueble, o para readecuar condiciones crediticias.	Artículo 50- […] La persona concesionaria podrá solicitar de forma anticipada una prórroga, y la municipalidad respectiva podrá otorgarla únicamente cuando el objetivo sea utilizar los derechos de concesión como garantía financiera para desarrollar nuevas inversiones o realizar mejoras en el inmueble, o para readecuar o refinanciar condiciones crediticias propias de la actividad realizada en la zona

	concesionada, sin perjuicio de los requisitos señalados en el párrafo segundo del presente artículo. La solicitud podrá plantearse una vez que haya transcurrido al menos la mitad del plazo otorgado en la concesión.”

Los cambios propuestos se pueden identificar y enumerar de la siguiente manera:

1. La mejora en la redacción en la persona legitimada para solicitar la prórroga, modificando “el interesado” por “la persona concesionaria”

2. Se agrega la posibilidad de no solo readecuar, sino refinanciar operaciones crediticias ya existentes, lo cual, obedece a una recomendación del departamento de servicios técnicos y es acorde al espíritu del proyecto de ley.

3. Se agrega el elemento de actividades realizadas en la zona concesionada, para que, de esta forma, la utilización de los derechos de concesión como garantía financiera, únicamente cuando es con el objetivo de desarrollar las actividades ya desarrolladas en esa concesión y no en otras actividades o como garantía para otros objetivos.

4.Se prevé que el trámite y el procedimiento de prórroga debe hacerse en estricto cumplimiento de los requisitos ya previstos en la ley para tal efecto, como se ha indicado, la ley ya contiene la posibilidad de prórroga y el proyecto de ley solo amplia esta posibilidad posibilitando una prórroga anticipada y con una serie de características propias, pero en lo que no indica, deberá aplicarse lo establecido para la prórroga de concesiones.

5. Por último, se establece un plazo para poder realizar la solicitud de prórroga anticipada, en el entendido que deberá haber transcurrido como mínimo la mitad del plazo de la concesión para la cual se está solicitando una prórroga, de forma que se puedan comprobar requisitos y el desarrollo efectivo, oportuno y apegado a derecho del uso de la concesión.

VI) RECOMENDACIÓN FINAL

Conforme a las anteriores consideraciones, los integrantes de esta Comisión Permanente Especial de Turismo, sometemos a consideración de los señores y

señoras diputadas este DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO, con la recomendación para que sea aprobado positivamente este proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

AGRÉGUESE UN PÁRRAFO FINAL AL ARTÍCULO 50 DE LA LEY N° 6043 "LEY SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE", PARA FOMENTAR LA INVERSIÓN Y ATRACCIÓN TURÍSTICA EN LAS CONCESIONES AUTORIZADAS CORRESPONDIENTES A LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

ARTÍCULO ÚNICO- Agréguese un párrafo final al artículo 50 de la Ley N° 6043, "Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre", de 02 de marzo de 1977, y sus reformas, y que se lea de la siguiente manera:

Artículo 50-

[…]

La persona concesionaria podrá solicitar de forma anticipada una prórroga, y la municipalidad respectiva podrá otorgarla únicamente cuando el objetivo sea utilizar los derechos de concesión como garantía financiera para desarrollar nuevas inversiones o realizar mejoras en el inmueble, o para readecuar o refinanciar condiciones crediticias propias de la actividad realizada en la zona concesionada, sin perjuicio de los requisitos señalados en el párrafo segundo del presente artículo. La solicitud podrá plantearse una vez que haya transcurrido al menos la mitad del plazo otorgado en la concesión."

Rige a partir de su publicación.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS V, EN SAN JOSÉ, A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE.

Carlos Ricardo Benavides Jiménez

Carolina Hidalgo Herrera

Aida María Montiel Héctor

Pablo Heriberto Abarca Mora

Laura Guido Pérez

David Hubert Gourzong Cerdas

Melvin Ángel Núñez Piña
DIPUTADAS Y DIPUTADOS

Parte expositora: David Álvarez Quesada
Parte dispositiva: Nancy Vílchez Obando
Leído y confrontado: nvo / adm