DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

AL-DEST- IIN -032-2020

INFORME DE: 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 Nº 21.050

INFORME INTEGRADO
(JURÍDICO-SOCIOAMBIENTAL)

ELABORADO POR:

ARTURO AGUILAR CASCANTE
RUTH RAMÍREZ CORELLA
ASESORES PARLAMENTARIOS

SUPERVISADO POR:
Mª MAYELA CHAVES VILLALOBOS
GASTÓN VARGAS ROJAS
JEFES DE ÁREA

REVISIÓN FINAL Y AUTORIZACIÓN

FERNANDO CAMPOS MARTÍNEZ
DIRECTOR

20 DE MAYO DE 2020

ASAMBLEA LEGISLATIVA
de la República de Costa Rica

TABLA DE CONTENIDO

I.- RESUMEN DEL PROYECTO 4

II.- CONSIDERACIONES PREVIAS 5

2.1.- Proyecto Turístico Golfo de Papagayo (PTGP) 5

2.2.- Antecedentes Históricos del Proyecto 6

2.3.- Aspectos relacionados con la Zona Marítimo Terrestre y el PTGP 8

2.4.- Plan General Maestro 9

2.5.- Incentivos Turísticos del PTGP 10

2.6.- De las Concesiones del PTGP 11

2.7.- Canon en el Proyecto Turístico Papagayo 12

2.8 Destino presupuestario de los ingresos del FONDETUR 14

2.9 Proyección de incremento según nuevos parámetros propuestos para el cobro del canon en el PTGP 15

2.10.- Identificación y Formulación de Proyectos de Infraestructura 17

2.11.- Ejecución de los proyectos de Infraestructura 19

2.12. Programas de Responsabilidad Social 20

2.13.- Desarrollo actual del PTGP 21

2.13.1.- Concesiones Otorgadas 21

2.13.2.- Concesiones según Jurisdicción Municipal 23

2.13.3 Concesiones Rescindidas en el PTGP 27

2.13.4.- Problemática para el desarrollo de las obras en el PTGP 28

CONCLUSIONES 30

III.- ANÁLISIS DEL ARTICULADO 32

IV.- ASUNTOS DE TÉCNICA LEGISLATIVA 76

V.- CONCLUSIONES 77

VI.- ASPECTOS DE TRÁMITE LEGISLATIVO Y PROCEDIMIENTO 78

Votación 78

Delegación 78

Consultas 78

Obligatorias: 78

Facultativas: 78
VII.- ANTECEDENTES JURÍDICOS RELACIONADOS 79
VIII.- ANEXO 80

AL-DEST- IIN -032-2020
INFORME INTEGRADO

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

I.- RESUMEN DEL PROYECTO

La presente iniciativa tiene por objeto reformar en forma integral la Ley N° 6758, "Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo", de 4 de junio de 1982, la cual se encuentra integrada por 19 artículos. La propuesta de ley amplía de forma considerable el articulado, estableciendo el proyecto un total de 55 artículos y cuatro disposiciones transitorias.

La iniciativa realiza múltiples modificaciones para lograr –a criterio de los proponentes- remozar la legislación, haciéndola más oportuna y eficaz a los intereses del Estado costarricense, así como dar mayor justicia tributaria a los gobiernos locales localizados en la zona en que se desarrolla el proyecto y de esta forma generar mayores beneficios para los habitantes de la zona.

Para lograr los objetivos planteados, la iniciativa de ley realiza una serie de modificaciones, siendo las más sustantivas las siguientes: la incorporación de un apartado de definiciones; el establecimiento de las leyes que le resultarán aplicables al proyecto; el otorgamiento de mayores posibilidades de financiamiento; el otorgamiento de desconcentración mínima a la Oficina Ejecutora; el cambio en la integración del Consejo Asesor y la dotación que se hace a este órgano de personalidad jurídica instrumental; la modificación en la forma de cálculo del canon municipal; algunas modificaciones en el canon que se destina a favor del Instituto Costarricense de Turismo; la creación de un impuesto de traspaso por la cesión de la concesión a favor de las municipalidades.

Se eleva 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.

Esta nueva ley incorpora una serie de cambios a la Oficina Ejecutora dentro de los cuales están que se elimina la desconcentración máxima, el comité ejecutor tendrá un representante de Guanacaste, las oficinas estarán en el Instituto Costarricense

de Turismo de la zona y la Auditoría interna de esa institución asumiría el rol fiscalizador.

Igualmente se establece un canon ambiental, obliga a regirse por la Ley de Zona Marítimo Terrestre y actualizar el plan maestro. Los beneficiarios que obtengan concesiones podrían usar recursos del Sistema de Banca para el Desarrollo a través del Instituto Costarricense de Turismo y se deja establecido que cualquier cesión, cambio accionario, absorción de empresa, se pagará una tarifa del 5% sobre el valor de la misma. Se establecen 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.

Asimismo, la iniciativa incorpora de forma parcial o total una serie de disposiciones de la Ley N° 7762, “Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos”, de 14 de abril de 1998, para adecuar algunos de los procedimientos de la citada ley a la presente iniciativa.

Finalmente, se establecen cuatro disposiciones transitorias para regular aspectos propios del traslado a la nueva legislación.

Según los proponentes, el proyecto pretende una reforma integral con el fin de adecuar el Proyecto Turístico Papagayo (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.

II.- CONSIDERACIONES PREVIAS[1]

2.1.- Proyecto Turístico Golfo de Papagayo (PTGP)

El proyecto de ley tiene como objeto realizar una reforma integral a la Ley Reguladora de la Ejecución del Proyecto Turístico Papagayo (en adelante PTGP)

[1] Este apartado fue elaborado por MLA Ruth Xinia Ramírez Corella, asesora especializada en Turismo y Ambiente, del Área Socio-Ambiental del Departamento de Servicios Técnicos, supervisado por el MSc. Gastón Vargas, Coordinador.

de ahí la importancia de mostrar a los legisladores/as el desarrollo histórico y actual del mismo, su marco regulatorio, administrativo, concesiones, cánones, entre otros.

De acuerdo con el ICT (2019) el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo comprende una área aproximada de 1.658 hectáreas, además de la zona pública, inscrita a nombre del Estado costarricense bajo la administración del Instituto Costarricense de Turismo (en adelante, ICT), con el fin primordial de atraer el turismo nacional e internacional, aprovechando al máximo los recursos turísticos de esa región.

El Proyecto es dirigido y administrado por la Oficina Ejecutora la cual es un Órgano con desconcentración máxima, dependiente directo de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo.

Dicha Oficina Ejecutora está integrada por un Consejo Director y una Dirección Ejecutiva quien lo preside, dos representantes del ICT y dos de la empresa privada, los cuales duran en sus cargos cinco años renovables y su nombramiento puede ser revocado en cualquier momento.

Se destacan, además, dos grandes actividades que esta responsabilidad conlleva: una consiste en la concesión de los terrenos adquiridos para el desarrollo de proyectos turísticos, y la otra, en la construcción de obras de infraestructura pública que permiten que dicho desarrollo se consolide.

2.2.- Antecedentes Históricos del Proyecto

En 1965 el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) trazó su política de promover el desarrollo del turismo en el área centroamericana. Para ello, se le encargó a la firma “Porter International & Co.”, ubicada en Washington D.C., un estudio para obtener recomendaciones que sirvieran de base para un Plan Maestro de Turismo en Centroamérica.

En 1970 se iniciaron gestiones para identificar las zonas de mayor potencial turístico en el Istmo. La primera reunión conjunta, celebrada en Guatemala a finales de 1972, sirvió para aprobar el “Programa Regional de Desarrollo Turístico”, el cual establecía un desarrollo del turismo bajo ciertos objetivos, metas y alternativas, orientado al turismo vacacional, que haría énfasis en el disfrute de la naturaleza y sus bellezas escénicas (ecoturismo).

Se establecieron en cada país “polos turísticos” o zonas de estancia de primer orden y un circuito o zonas de estancia de segundo orden, cuyo desarrollo estuviera apoyado por el polo principal. Para Costa Rica, se seleccionó como zona de estancia de primer orden “Bahía de Culebra”, hoy conocido como el Polo Turístico Golfo de Papagayo.

Se eligió Bahía Culebra, en Costa Rica, 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.

En abril de 1978, el ICT aprobó el Estudio de Factibilidad Técnico Económico y Financiero, el Plan Maestro y Diseño Preliminar del Proyecto Turístico de Bahía Culebra, realizado por BEL Ingeniería, CEISA, Madriz Mezerville & Asociados, Checohi & Co.

El 25 de julio de 1979, mediante sesión solemne de la Asamblea Legislativa, en la ciudad de Santa Cruz de Guanacaste, se aprobó en primer debate el Proyecto de Ley de Desarrollo Turístico de Bahía Culebra, Ley 6370 y el 31 de julio de ese mismo año se aprobó en tercer debate, definitiva y oficialmente, la citada Ley; donde se declara de interés público el Polo Turístico Golfo Papagayo.

Para el año de 1982, se emite la Ley 6758, Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y para 1995 se publica en el Diario Oficial la Gaceta el Reglamento al "Plan Maestro General del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo".[2]

[2] Se ha emitido diversa normativa en relación con el Desarrollo Turístico de Bahía Culebra, a saber:

- Reglamento para el arrendamiento de las concesiones otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo
- Reglamento de Vialidad para el Proyecto Península Papagayo
- Reglamento de Operación del Consejo Director del Polo Turístico del Golfo de Papagayo
- Reglamento de Garantías Reales
- Reforma Crea Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra
- Procedimiento a seguir para las cesiones parciales de las concesiones otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo
- Ley 6758
- Declara de conveniencia nacional, el desarrollo y ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo
- Adición del artículo 7 del Decreto Nº 29794, Reglamento que regula el otorgamiento de las garantías reales que graven las concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo
- Reglamento técnico del plan maestro del polo turístico golfo de papagayo para vías de acceso dentro de las concesiones
- Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo
- Registro General de concesiones en Polo Turístico Papagayo
- Ley 6370 de 1979

Dicho reglamento fue modificado mediante la publicación de la Gaceta N° 84 del miércoles 02 de mayo de 2012 bajo el nombre de “Reforma al Reglamento del Plan Maestro General del Polo Turístico Golfo de Papagayo”.

2.3.- Aspectos relacionados con la Zona Marítimo Terrestre y el PTGP

La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre establece que la zona marítima terrestre zona (ZMT) constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible, la cual está constituida por la porción del litoral que a partir de la pleamar ordinaria se extiende a lo ancho de doscientos metros, de los cuales cincuenta metros son de acceso y uso público (zona pública) y ciento cincuenta metros son zona restringida, controlada por el Estado.[3]

En el caso de la zona restringida, la administración y usufructo corresponde a la municipalidad de la jurisdicción respectiva, según lo dispone el artículo 3 de la Ley No. 6043, por lo que son las encargadas de vigilar el uso y aprovechamiento de este bien público, otorgar concesiones para el uso y disfrute de la zona restringida, sujetas a los plazos y condiciones establecidos en la citada Ley y su Reglamento (Decreto No. 7841-P de 16 de diciembre de 1977), por lo cual los ayuntamientos tendrán derecho a cobrar y percibir un canon sobre las concesiones que otorguen en la zona restringida.[4]

En relación con esa condición de administración de las municipalidades sobre estas áreas, dicha ley también establece una serie de excepciones de manera que en el artículo 74 de esta Ley se indica que las áreas afectadas del Proyecto de Desarrollo Integral de la Bahía Culebra (actual PTGP) quedarán bajo la administración directa del ICT.

Dejando en manos del Poder Ejecutivo la reglamentación que regirá ese desarrollo, sin perjuicio del usufructo y cánones que correspondan a las municipalidades respectivas conforme a esta ley (Ley número 6043 del 2 de marzo de 1977).

Por su parte el Dictamen C-028-94 de la Procuraduría General de la República, establece que tratándose de potestades de autotutela y medidas de conservación y defensa de la zona marítimo terrestre según los artículos 13 y 17 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, estas son resorte del ICT.

- Fondo de desarrollo turístico proyecto golfo de papagayo

[3] Informe No. DFOE_SM_IF_18-2010 de 29 de octubre de 2010. División de Fiscalización Operativa y Evaluativa. Área de Servicios Municipales. P. 2-3

4 IBID P. 3.

De acuerdo con Cajiao (2012)[5] resulta de importancia aclarar lo ya indicado por la Procuraduría General de la República, al señalar que la normativa del Proyecto Turístico del Golfo de Papagayo es especial, y constituye un régimen de excepción frente al resto del ordenamiento jurídico vigente, el que resulta aplicable, en lo compatible. En tanto no riña con aquella, persiste la legislación sobre la zona marítima terrestre (Véase Dictamen de la Procuraduría General de la República C-171- 93, C-106-95 y C-151-97).

De igual forma debe de tenerse en cuenta que el ICT ejerce sus competencias en el área sin perjuicio de las otras responsabilidades asignadas por ejemplo en materia de recursos naturales, patrimonio natural del Estado y tutela del patrimonio cultural y arqueológico, vigilancia que le corresponden al Ministerio del Ambiente y Energía y el Museo Nacional respectivamente.

2.4.- Plan General Maestro

El objetivo general del PTGP es desarrollar un polo turístico cuyo fin primordial es la atracción del turismo nacional e internacional, aprovechando al máximo los recursos de la región, mediante la exploración de diferentes puntos del circuito y de la imagen para competir en el mercado internacional con el producto sol-playa-mar, en combinación con los atractivos ecológicos, que conforman los volcanes, parques, reservas y tomando en cuenta otros proyectos turísticos de la zona.

Con ese fin, la actividad del PTGP es plasmada en un Plan Maestro de desarrollo el cual funge como guía del ordenamiento físico y un plan a largo plazo para determinar las facilidades de realización y fases de posibles inversiones públicas y privadas, tratando de lograr el óptimo aprovechamiento de los terrenos destinado al Proyecto a fin de que sea un modelo de desarrollo turístico sostenible para el mundo[6].

De acuerdo con el Reglamento del PTGP[7] el Plan Maestro se define como :

*" 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*

[5] Cajiao, Ana V. (2012). Aspectos legales del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Guanacaste, Costa Rica: régimen especial.- p.229.-

[6] ICT, Boletín informativo. Proyecto Papagayo. 1998.

[7] DE 254339-MP-TUR Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del PTGP.

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."

La última reforma del Plan General Maestro del PTGP se realizó en mayo del 2012; en éste se modificaron los artículos 3, 4 y 5 incorporando principios orientadores que procuran el cuido y conservación de los recursos naturales y arqueológicos, integrando los mismos a los diseños de desarrollo, reduciendo al máximo la contaminación y usando energías alternativas con el fin de generar le menor impacto ambiental, entre otros temas.

Dicha reforma mantuvo los principios de construcción y diseños que se encuentran en el artículo 5, los cuales incluyen el sometimiento de los colores que permitan el camuflaje con la naturaleza y un desarrollo máximo de 20 habitaciones por hectárea.[8]

De acuerdo con ICT (AL-056-19) el proyecto de ley en su artículo 5.- se enlaza el plan maestro con los siguientes instrumentos de planificación política, sin embargo debe de tenerse en cuenta las siguientes observaciones:

-Plan Nacional de Desarrollo Turístico: que resulta ser complementario.

-Plan Regulador Costero: debe de tomarse en cuenta que asociar el plan maestro con el Plan Regulador Costero, puede generar una antinomia, por cuanto la zona del PTGP está abstraída de esta regulación y por lo tanto cuenta con su propia planificación y legislación especial.

También se llama la atención en el sentido de que se establece que el plan regulador costero se hará con la colaboración de la oficina de Planificación, sin que se indique a cuál oficina de planificación se refiere.

2.5.- Incentivos Turísticos del PTGP

En relación con los incentivos turísticos, el Artículo 5 de la actual Ley N° 6758 establece que para el uso exclusivo del Instituto Costarricense de Turismo, en cuanto a la ejecución del Proyecto, se encuentra exonerado del pago de todo tipo de impuestos la compra y la importación de maquinaria, equipo y materiales para la construcción, desarrollo y ejecución de la actividad turística prevista en esta Ley.

[8] AL-056-19 ICT. José Francisco Coto y Cindy Campos Obaldia Asesores Legales Departamento de Asesoría Jurídica Instituto Costarricense de Turismo .

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.

En el caso de las empresas turísticas concesionarias del PTGP, si bien la ley N°6758 y su Reglamento no prevén incentivos fiscales para los concesionarios, tampoco se prevén incentivos de otro nivel en dicha legislación. Sin embargo, todas las empresas turísticas del país, que decidan contraer un Contrato Turístico con el ICT goza de una serie de incentivos conforme lo establece la Ley 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico. (ICT AL-056-19)

Sobre el particular el ICT ha indicado que en general, las empresas concesionarias del PTGP que cuentan con contratos turísticos de incentivos y que están operando hoteles han cumplido y/o contribuido con los requisitos de ley [9] .

En cuanto a la utilización de materias primas e insumos nacionales otros estudios han evidenciado que no se cumple totalmente, debido a que muchos insumos son importados, incluyendo ciertos materiales de construcción (pisos cerámicos, loza sanitaria, grifería, cerrajería, cielos, madera, otros) y ciertos equipamientos (equipos eléctricos, electromecánicos, mobiliario, batería de cocina, cubertería, vajilla, ropa de cama, cortinas, otros).[10]

2.6.- De las Concesiones del PTGP

Tal y como se ha establecido, el ICT posee la potestad de establecer las condiciones y plazos en que se otorgan las concesiones en el Proyecto Turístico de Papagayo[11]. Con ese fin quién desee obtener una concesión en el Proyecto, deberá acogerse al procedimiento normado en los artículos 5°, 6°, 7° y 8° del Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, el cual indica: [12]

… “ Artículo 5°—Las concesiones se otorgarán previo concurso, cuyo cartel deberá publicarse en "La Gaceta" y en un diario de circulación nacional.

Artículo 6º-Las solicitudes de concesión serán estudiadas en forma pormenorizada, a profundidad por la forma y fondo, por el personal técnico y de asesoría jurídica de Oficina Ejecutora, cuyo informe será la base de la recomendación del Consejo Director.

[9] Lic. Hermes Navarro Del Valle, Líder Macroproceso de Gestión y Asesoría Turística del ICT.
[10] (CREST, 2008)
[11] Artículos 12 y 13 inciso b) de la Ley Nº6758 del 22 de junio de 1982.
[12] ICT (AL-056-19)

El Consejo Director hará su recomendación a la Junta Directiva del Instituto, la cual tomará la decisión final.
(Así reformado por el artículo 1 del decreto ejecutivo Nº 35962 del 12 de abril de 2010)

Artículo 7°—La Junta Directiva del Instituto otorgará las concesiones conforme a los proyectos presentados v serán escogidos los que sean más convenientes para los intereses del país y cumplan con los requisitos legales y reglamentarios establecidos mediante resolución razonada.

Artículo 8°—Una vez adjudicada la concesión o concesiones se publicará la resolución que así lo disponga en el Diario Oficial "La Gaceta".

El plazo original de las concesiones es por un período máximo de 50 años. La determinación del plazo deberá estar debidamente motivada, y fundamentada en un análisis objetivo y técnico a realizar por la administración.

En aquellos casos en que el plazo de la concesión sea menor a cincuenta años, el concesionario podrá solicitar en cualquier momento, en forma debidamente justificada y razonada, el ajuste del plazo de su concesión, el acto que apruebe la ampliación del plazo deberá fundarse en estudios técnicos realizados al efecto.[13]

2.7.- Canon en el Proyecto Turístico Papagayo

Actualmente todo concesionario del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo cuya concesión se encuentre total o parcialmente ubicada dentro de la zona restringida de la zona marítimo terrestre, debe pagar por el uso de dicha área a favor de la Municipalidad competente, específicamente Liberia y Carrillo, un canon anual conforme lo dispone el artículo 18 de la Ley N º 6758.

Para la fijación de dicho canon anual, la Municipalidad interesada solicitará a la Dirección Ejecutiva de la Oficina Ejecutora le acredite el valor de la concesión otorgada ($3.24 por m^2).

Sobre el valor de la concesión acreditado por la Dirección Ejecutiva, la Municipalidad respectiva procederá al cálculo del canon anual excluyendo del área de la zona restringida 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, según lo muestre el respectivo plano, salvo los casos previstos en el artículo 21 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

[13] Artículo 9. Decreto Ejecutivo Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del PTGP N°25439-MP-TUR
[13] Artículo 12 Ibidem.

Sobre el valor resultante se aplicará el canon anual[14], de acuerdo al uso autorizado en cada caso: [15]

Uso residencial turístico 3%
Uso hotelero 4%
Uso comercial 5%

El canon municipal deberá ser calculado por anualidades adelantadas, pudiendo ser pagado por el concesionario en forma trimestral conforme lo disponga la Municipalidad interesada.

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 de su fijación definitiva. En las posteriores determinaciones quinquenales, el canon regirá a partir del período siguiente a la fecha en que quede firme la resolución definitiva que lo apruebe.

Actualmente los concesionarios pagan por el derecho de concesión **$3.24** (Tres dólares con 24/100) por m^2 por periodos de 20 años y **$1.66** (Un dólar con 66/100) por m^2 por el derecho de ejercer una cesión parcial o total sobre las concesiones.

Dichos montos son ajustados cada cinco años conforme a la tasa LIBOR acumulada a seis meses y anualizada con el promedio de los doce últimos meses, de conformidad con las siguientes reglas (ICT ;AL-056-19):

"*a) al término de cada período de cinco años, comenzando el día de entrada en vigencia del presente Reglamento el 11 de setiembre de 1996, el ICT hará el ajuste general del monto a pagar por metro cuadrado;*

b) la tasa Libor a seis meses -vigente al cierre de operaciones al final de cada mes- será la que publique oficialmente el Banco Central de Costa Rica;

c) el cálculo del ajuste se hará dentro del último mes del quinquenio que transcurre;

---

[14] Dichos porcentajes son coincidentes con los aplicados en los cánones de la zmt y que se encuentran establecidos en el artículo 49.- del Reglamento a la Ley N 6043 Sobre la Zona Marítimo Terrestre N° 7841-P. . Artículo 49.- Los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre, se regularán conforme lo disponga la municipalidad respectiva mediante reglamento técnicamente fundamentado que formará parte integral del Plan Regulador Costero correspondiente y dentro de los rangos de la siguiente tabla aplicada a los avalúos elaborados conforme a este reglamento: Uso agropecuario hasta un 2%. Uso habitacional hasta un 3%. Uso hotelero turístico o recreativo hasta un 4%. Uso comercial industrial, minero o extractivo hasta un 5%.

[15] Artículo 14 Decreto Ejecutivo Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del PTGP N°25439-MP-TUR

d) el ajuste se hará al monto por metro cuadrado vigente durante el quinquenio que transcurre al momento del cálculo, y se encontrará vigente durante todo el siguiente período de cinco años;

e) la Tasa Libor a seis meses -vigente al cierre de operaciones al final de cada mes- para cada uno de los últimos doce meses, será la que se utilice para la obtención del promedio simple de las Tasas Libor a seis meses para ese período. La tasa promedio así determinada será la tasa promedio anualizada y se aplicará anualmente de forma simple a cada uno de los años comprendidos en el quinquenio;

f) el monto a pagar por el traspaso aplicable a cada cesión será el vigente para el quinquenio correspondiente a la fecha en que se apruebe el traspaso que se solicite, por parte del Consejo Director del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo. Si se produjere un ajuste en dicho monto, conforme a las reglas anteriores, entre la fecha del depósito al ICT y la fecha de dicha aprobación, el monto del depósito deberá ser ajustado conforme al nuevo precio;

g) el ICT mantendrá a disposición de cualquier interesado la información correspondiente al monto vigente para el quinquenio que transcurre.

h) en caso de que se construyan apartamentos o locales en varios pisos sobre un terreno de la concesión cuyo uso así lo permita, al cederse cada apartamento o local, se considerará cedida la concesión relativa al valor proporcional del área conforme al coeficiente de propiedad condominal de la cesión y se pagará la parte proporcional al ICT."

(Así reformado por el artículo 1 del decreto ejecutivo Nº 35962 del 12 de abril de 2010)

Es importante tener en consideración que todos los ingresos obtenidos por la administración del Proyecto son transferidos al Fondo creado por el artículo 7 de la Ley N° 6758, cuyo presupuesto cubrirá todos los gastos e inversiones del Proyecto a cargo del Instituto.

2.8 Destino presupuestario de los ingresos del FONDETUR

Tal y como se ha indicado, el artículo 7 de la Ley N° 6758 crea un fondo especial destinado al desarrollo y ejecución del Proyecto. Luego, mediante Decreto Ejecutivo No. 21828 MT-MEIC del 17 de diciembre de 1992 y publicado en La Gaceta No. 24 del 4 febrero de 1993 fue creado el Reglamento del Fondo de Desarrollo Turístico, que su artículo 1° indica:

> "*Créase el Fondo de Desarrollo Turístico, cuyas siglas serán "FONDETUR" con la finalidad de desarrollar, ejecutar y financiar el Proyecto Turístico Golfo Papagayo, que se ubica en la provincia de Guanacaste."*

Conforme a la información suministrada por el ICT (AL-056-19), desde su creación y hasta la fecha el ICT ha utilizado los recursos del Fondo para financiar el proyecto mismo, construyendo las obras de infraestructura básica para el desarrollo total del proyecto, dentro de las que se destacan carreteras, acueductos y alumbrado público.

2.9 Proyección de incremento según nuevos parámetros propuestos para el cobro del canon en el PTGP

Como se ha indicado supra, actualmente se paga un canon de concesión conforme lo establece el Artículo 14 del Reglamento a la Ley N°6758, el cual se indexa cada 5 años y su valor vigente corresponde a tres dólares con veinticuatro centavos, moneda en curso legal de los Estados Unidos de América (US$3.24), adicional este mismo artículo establece que sobre este valor por metro cuadrado la concesionara pagará anualmente a la municipalidad respectiva el canon de la Zona Marítimo Terrestre, conforme al uso de suelo asignado.

El proyecto de ley establece algunas variaciones sobre el método, la periodicidad y el valor del canon, por lo cual se establecen varias tablas para determinar los diferentes impactos económicos que acarrearía el proyecto.

En el primer ejemplo se establece un cambio en el pago del canon, considerando que el artículo 10 del proyecto de ley indica que el mismo será percibido por el ICT de manera anual y que el artículo 21 indica que el valor del mismo será establecido por el instituto (ICT; AL-056-19).

POLO TURISTICO GOLFO DE PAPAGAYO CUADRO COMPARATIVO-PROYECTADO DE CANONES ICT PAGO ACTUAL- PAGO PROYECTO LEY					
	VALOR CANON S/ M2	AREA	PLAZO-AÑOS	TOTAL CANON PERCIBIDO ANUALMENTE	TOTAL CANON PAGADO -20 AÑOS
PAGO PERCIBIDO ACTUALMENTE	$3.24	50,000	20	$8,100.00	$162,000.00
PAGO PERCIBIDO BAJO PROYECTO LEY	$3.24	50,000	20	$162,000.00	$3,240,000.00
VALOR PAGADO DE MAS BAJO LA NUEVA LEY				$153,900.00	$3,078,000.00
SUPUESTOS:					
1. Para poder correr el ejercicio se mantienen los valores del canon por metro cuadrado actuales de concesión con el valor de $3.24/ m2					
2. Se toma como ejemplo un terreno de 50,000 metros cuadrados					
3. El plazo de concesión del ejemplo es de 20 años					
4. El proyecto de Ley, en su artículo 10 establece					

FUENTE: ICT ; 2019

El ejemplo analizado establece que el valor del canon sobre metro cuadrado es el que actualmente se encuentra vigente, siendo la principal variación la periodicidad del mismo ya que actualmente el valor por metro cuadrado rige por un plazo de 20 años, según lo indica el Decreto Ejecutivo N°37219-MP-TUR por lo que se procedió a diferir el valor del canon percibido por la vigencia del mismo, siendo el valor anual

de **$8,100** (ocho mil cien dólares) actualmente, mientras que bajo los cambios que proponen el proyecto de ley esta valor representa **$162,000** (ciento sesenta y dos mil dólares), existiendo un impacto anual de **$153,000** (ciento cincuenta y tres mil dólares) (ICT ;AL-056-19).

Comparando el artículo 14 del Reglamento a la Ley N° 6758 con el artículo 18 del proyecto de ley, donde ambos tratan el canon a percibir por las municipalidades por concepto de la Zona Marítimo Terrestre, se puede observar:

POLO TURISTICO GOLFO DE PAPAGAYO CUADRO COMPARATIVO-PROYECTADO DE CANONES ZMT A PERCIBIR POR LA MUNICIPALIDAD PAGO ACTUAL- PAGO PROYECTO LEY					
	VALOR TERRENO/ M2	AREA RESTRIGIDA	VALOR TOTAL TERRENO	COEFICIENTE DE RELACIÓN (ART.18) 0.6	CANON MUNICIPAL ZMT- HOTELERO 4%
PAGO PERCIBIDO ACTUALMENTE	$3.24	10,000	$32,400.00		**$1,296.00**
PAGO PERCIBIDO BAJO PROYECTO LEY	$98.00	10,000	$980,000.00	$588,000.00	**$23,520.00**
	VALOR PAGADO DE MAS BAJO LA NUEVA LEY				$22,224.00

Fuente: ICT; 2019

El pago anual actualmente, para el ejemplo en estudio, representa **$1,296** (mil doscientos noventa y seis dólares), mientras que si se aplican los valores que establece el artículo 18 del proyecto de Ley este pago ascendería a la suma de **$23,520** (veintitrés mil quinientos veinte dólares), existiendo un incremento anual de **$22,224** (veintidós mil doscientos veinticuatro dólares).

Con respecto al artículo 22 del proyecto de ley que estable un canon del 1% no se pudo estimar debido a que no se encontró claridad sobre la base imponible del mismo. (ICT ;AL-056-19)

Por último, el proyecto de Ley establece en su artículo 23 un impuesto del 5% sobre el valor de la concesión establecida en el respectivo contrato de concesión, a percibir por la Municipalidad respectiva; utilizando el mismo sujeto del ejemplo se observa (ICT ;AL-056-19) :

POLO TURISTICO GOLFO DE PAPAGAYO CUADRO COMPARATIVO-PROYECTADO IMPUESTO DEL 5% ARTÍCULO 23 PROYECTO DE LEY PAGO ACTUAL- PAGO PROYECTO LEY				
	VALOR CANON S/ M2	AREA	VALOR CONTRATO	IMPUESTO MUNICIPAL DEL 5% (ART.23)
PAGO PERCIBIDO ACTUALMENTE	$3.24	50,000	$162,000.00	**$0.00**
PAGO PERCIBIDO BAJO PROYECTO LEY	$3.24	50,000	$162,000.00	**$8,100.00**
VALOR PAGADO DE MAS BAJO LA NUEVA LEY				$8,100.00

FUENTE: ICT; 2019

2.10.- Identificación y Formulación de Proyectos de Infraestructura

Conforme con el artículo 3.2 del Reglamento al Plan Maestro General del PTGP. los principios orientadores sobre la infraestructura y los servicios del proyecto implican las siguientes áreas:

a) Recurso hídrico.

b) Sistema de telecomunicaciones.

c) Sistema eléctrico.

d) Diseños arquitectónicos y acabados externos adecuados a la zona y a la finalidad del PTGP.

e) Infraestructura técnica: los tendidos eléctrico y telefónico, deberán ser diseñadas de modo que las redes de distribución se construyan en forma subterránea.

f) Sistemas de circulación.

g) Seguridad del turista.

No obstante de acuerdo con ICT (AI- 0-03-2019) la "*Propuesta de Integración Estratégica del PTGP*", presentada por el PTGP a la Junta Directiva del ICT autorizó desarrollar las acciones y propuestas técnicas para la implementación de los proyectos de infraestructura de:

-bulevar,

-rotondas y

-entradas.

El Consejo Director recomendó la aprobación del presupuesto con los siguientes proyectos:

1.2.9.7 Diseñar y construir las entradas al PTGP.	¢ 61,095,450
1.2.9.8 Inversión en un proyecto de vialidad por medio de la construcción de rotondas en el PTGP, rutas nacionales 159-254 y 255.	461,952,344
1.2.9.9 Inversión en un proyecto paisajista por medio de la construcción de un camino sobre la zona pública de Playa Panamá.	320,450,000
1.2.9.10 Inversión en un proyecto de vialidad por medio de la construcción de tramos de un bulevar.	1,498,146,826
	¢ 2,341,644,620

Para la auditoría interna del ICT los proyectos de infraestructura antes indicados no tienen una vinculación con los objetivos, planes o normas, identificación del problema, alternativas de solución a ese problema, beneficiarios, entre otros aspectos que se solicitan según la "Guía metodológica para la identificación, formulación de proyectos de inversión pública" del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (Mideplan).

Por otro lado, analizando los PAO 2017-2018 no se observaron acciones relacionadas con proyectos de infraestructura requeridos por la normativa como, por ejemplo:

-El pueblo turístico

-El sistema de telecomunicaciones

-El sistema eléctrico

-La infraestructura técnica

En el tema sobre el pueblo turístico ha transcurrido más de un año sin concretarlo y sin que se cumpla la metodología para identificación y formulación de proyectos.

Lo anterior evidencia la falta de una apropiada identificación y formulación de proyectos, lo cual incrementa el riesgo de invertir recursos en infraestructura que no es prioritaria, incurriendo, por lo tanto, en despilfarro o ineficiencia, que no se alcancen los objetivos o fines del PTGP, o que no resuelva problemas o que no generen mayor impacto socioeconómico.

De acuerdo con el ICT (AI- 0-03-2019) se observó en el expediente de una concesión limitaciones en la disponibilidad de red de distribución eléctrica, lo que implicó un retraso para el concesionario en obtener los permisos de Secretaria Técnica Nacional Ambiental, por lo tanto, también se da un incremento en el riesgo para el desarrollo de otras concesiones.

La falta de desarrollo genera disconformidad en los concesionarios, en el turista y en las comunidades aledañas, repercutiendo en el desarrollo del PTGP, en el progreso de la zona, del país y en la imagen institucional (AI- 0-03-2019).

2.11.- Ejecución de los proyectos de Infraestructura

En relación con la eficiencia en la ejecución de los proyectos de infraestructura programados por la Oficina Ejecutora, se determinaron las siguientes condiciones:

a.- Acueducto de Trancas

Uno de los principales retos que ha tenido el Proyecto Turístico corresponde a la dotación de agua potable, para la cual el ICT se ha abocado para poder abastecer del preciado recurso, dentro de los que se destacan la construcción del acueducto de Playa Panamá, la construcción de tanques de almacenamiento de agua, la compra de controles para los acueductos, la compra de 9 plantas electrógenas, la investigación del acuífero del Río Tempisque.

Recientemente el proyecto ha realizado la colaboración en la construcción del Acueducto Las Trancas – Papagayo Bahía, en donde todos los proyectos fueron desarrollados y donados al AyA para la administración equitativa del bien (ICT AI-0-03-2019).

Es importante tomar en cuenta que la zona donde se ubica el Proyecto Turístico ha sido golpeada fuertemente por sequías y recientemente por la salinización del acueducto de Playa Panamá, hecho que generó que la construcción del Acueducto de las Trancas se tuviera que replantear (ICT, 2019). En síntesis, entre otros aspectos, la demora fue ocasionada por:

- Retrasos en la importación de tuberías.
- Retrasos en los trámites del ICE para las acometidas de electrificación.
- Suspensión de trabajos por la tormenta tropical Nate.
- Retrasos en la aprobación de permisos de construcción del tanque de almacenamiento de agua y en la construcción del tanque.

Lo anterior fue comunicado por el contratista, quien en el periodo 2017 solicitó tres prórrogas y las mismas fueron analizadas y aprobadas técnicamente por el AyA.

b. Policía Turística

A la fecha de conclusión del informe de auditoría del ICT el PTGP no contaba con instalaciones para la Policía Turística, algunas de las causas que han incidido son:

-No está definido los plazos para la toma de decisiones de la Oficina Ejecutora.

-No hay indicadores para medir la eficiencia y oportunidad de las gestiones.

-No hay un seguimiento oportuno del avance y cumplimiento del PAO por parte del Consejo Director.

-Los retrasos se presentan y no se toman acciones correctivas.

La no construcción de la caseta de la Policía Turística representó una sub ejecución presupuestaria de aproximadamente ¢140 y ¢208 millones en el 2017 y 2018, respectivamente, con el consecuente riesgo que implica la inseguridad de la zona.

La falta de desarrollo de proyectos de infraestructura genera disconformidad en los concesionarios, en el turista y en las comunidades aledañas, repercutiendo en la imagen institucional, en el progreso de la zona, del país y en el desarrollo del PTGP.

2.12. Programas de Responsabilidad Social

En su exposición de motivos los legisladores deliberan sobre el impacto social del PTGP en las comunidades directamente relacionadas con el mismo, por tal razón se muestran los lineamientos seguidos por la Oficina Ejecutora en materia de responsabilidad social empresarial.

El inciso a) del artículo 3.1 del Reglamento del Plan Maestro General del PTGP indica como fin primordial desarrollar el PTGP para el beneficio de los turistas, los inversionistas y la ciudadanía.

Como parte de ese beneficio que se espera dar a la ciudadanía, el inciso d) del citado artículo, establece que los concesionarios, como partícipes del desarrollo turístico, deben incorporar a sus proyectos, políticas de Responsabilidad Social Empresarial, de tal modo que éstos se conviertan en corresponsales por el desenvolvimiento turístico y social, no sólo del área del PTGP sino también de las zonas de influencia de éste.

De acuerdo con el estudio de ICT (AI- 0-03-2019) en materia de responsabilidad social, no existe un control por parte de la Oficina Ejecutora, que permita verificar el diseño e implementación de políticas de responsabilidad social empresarial en los proyectos de los concesionarios. Situación que resulta por la ausencia de

lineamientos sobre los tipos de políticas a desarrollarse por los concesionarios, además este deber no está en los contratos.

Por otro lado, la normativa expresamente no establece obligaciones sobre programa o políticas de Responsabilidad Social Empresarial a cargo de la Oficina Ejecutora, razón por la que en los planes no se ha contemplado estrategias o acciones con este propósito.

Uno de los posibles factores de riesgo de no desarrollar programas de responsabilidad social, es la percepción negativa que puedan tener algunas de las partes interesadas, situación que se ha materializado en la comunidad de Playa Panamá, ya que cuando se entrevistó a los representantes de esa comunidad, manifestaron que el índice de satisfacción de la comunidad es bajo, porque no hay un encadenamiento productivo local y no hay programas de responsabilidad social hacia la comunidad que permitan el desarrollo educativo, afectando las oportunidades laborales, además indicaron que se había encarecido el valor de los terrenos, se afectó la calidad del agua y existe en general una mala percepción de imagen y reputación sobre las actuaciones del ICT.

Aunado a lo anterior, el Índice de Progreso Social (IPS) de 2016, tuvo una calificación en Papagayo de 74,29%, donde los aspectos de mejora se ubican en temas como la educación superior, percepción de la corrupción de autoridades locales y volumen de áreas verdes de la comunidad.

Por tal razón el informe ICT (AI- 0-03-2019) recomienda diseñar las actividades de control (políticas, procedimientos, mecanismos) para garantizar la implementación y seguimiento de las políticas de responsabilidad social que deben incorporar en sus proyectos los concesionarios, así como los indicadores para medir el beneficio o impacto en la comunidad.

2.13.- Desarrollo actual del PTGP

2.13.1.- Concesiones Otorgadas

De acuerdo con el más reciente Informe de la Auditoría interna del ICT Oficio AI-0-03-2019, el PTGP tiene un área total de 1,658 hectáreas, divididas en dos cantones, Liberia y Carrillo, de las cuales son concesionables 1.460 h; de éstas se han concesionado alrededor de 1.356 hectáreas, se deben de considerar 198 hectáreas que corresponden a Manglares y zonas de reservas, 104 hectáreas de lotes libres e Institucionales.

Sobre este último punto dentro de las áreas libres se considera un lote para desarrollar un proyecto de la tercera edad, otro para un proyecto cultural y el terreno para el pueblo turístico (ICT, 2109).

Los principios orientadores del Plan Maestro del PTGP consideran los lineamientos específicos para el diseño y construcción de los proyectos turísticos, donde se establece un Coeficiente de Ocupación de Superficie no mayor al 30% del área total originalmente concesionada, lo cual representa el área posible de desarrollo.

	Hectáreas aproximadas
Área Total	1 658
(-) Áreas de protección y manglares	(198)
= Área concesionable	1 460
(-) Hectáreas concesionadas	1 356
= Lotes libre	104
Porcentaje concesionado	93%

FUENTE: Auditoría Interna del ICT

Como se observa en la tabla anterior el PTGP ha concesionado el 93% de las hectáreas disponibles (para mayor detalle, en el anexo 1 se muestran los datos facilitados por la Dirección Legal del ICT sobre esta materia).

En relación con el estado de las concesiones a continuación, se presenta el estado de las concesiones a octubre de 2018:

Estado de la concesión	**Cantidad de Concesiones**	**Porcentaje**	**Total de Hectáreas**	**Porcentaje**
Sin desarrollo	16	46%	529	39%
Construidas parcialmente	6	17%	694	51%
Construidas totalmente	8	23%	85	6%
En construcción	4	11%	42	3%
En abandono/proceso legal	1	3%	7	1%
Total	**35**	**100%**	**1356**	**100%**

FUENTE: Auditoría Interna del ICT

El 46% (16 de 35) de las concesiones no presentan desarrollo, entre las causas de dicha condición se tienen las siguientes:

Concesiones sin desarrollo	Cantidad	Porcentaje	Total Hectáreas	Porcentaje
a) Sin disponibilidad de agua	9	56%	157	30%
b) Replanteamiento del proyecto	1	6%	15	3%
c) Proceso legal	3	19%	326	62%
d) Procedimiento administrativo	2	13%	29	5%
e) Conflicto de linderos	1	6%	2	0%
Total	**16**	**100%**	**529**	**100%**

FUENTE: Auditoría Interna del ICT

Por su parte, en cuanto a las concesiones que se encuentran parcialmente construidas - 6 de las 35- (17%), se tienen las siguientes causas:

Construidas parcialmente	Cantidad concesiones	Porcentaje	Total Hectáreas	Porcentaje
a) Sin disponibilidad de agua	3	50%	63	9%
b) Replanteamiento del proyecto	1	17%	9	1%
f) En plazo	1	17%	578	83%
g) No hay demanda o mercado	1	16%	44	7%
Total	**6**	**100%**	**694**	**100%**

FUENTE: Auditoría Interna del ICT

2.13.2.- Concesiones según Jurisdicción Municipal

En la exposición de motivos las y los proponentes indican la necesidad de contar con información sobre quiénes son los actuales concesionarios y quiénes son los que poseen más tiempo de concesión, con este fin a continuación se presentan los datos referentes a los concesionarios/as, concesiones, área otorgada, concesiones según año de inicio y finalización, estado actual de operación, habitaciones proyectadas y habitaciones construidas, de tal forma que se cuente con información actualizada para la toma de decisiones.

En relación con las concesiones otorgadas en terrenos de los cantones de Carrillo y Liberia es importante indicar que se evidencia una inconsistencia entre los datos del informe de auditoría interna del ICT (concesiones otorgadas 35) y los suministrados a esta asesoría por la Dirección Jurídica del ICT (2019) (32 concesiones otorgadas) en relación con la cantidad de concesiones otorgadas.

Para efectos de este apartado se utilizan la información suministrada por la Dirección Jurídica del Instituto, debido a que se cuenta con mayor detalle respecto de las concesiones otorgadas.

CONCESIONES OTORGADAS POR EL ICT / PROYECTO TURISTICO PAPAGAYO JURISDICCIÓN MUNICIPALIDAD DE LIBERIA AL 2012

CONCESIÓN	AREA (m2)	CONCESIÓN AÑO		Estado	N° Hab proyectadas	N° Hab. construidas
		Inicio	Finaliza			
* **Ecodesarrollo Papagayo S. A.**	8.999.821.06 Nota : área inicial de la concesión	1993	2042	Operando/ En proceso	714	425 hoteleras 289 residenciales
Hotelera Papagayo S.A	174.000.00	2011	2061	Sin iniciar	340	
Hotel Occidental Playa Nacascolo (Allegro Resort)	163.308.92	1999	2042	Operando	294	294
3-102-455531 SRL	8,276.80	1995	2033	Operando/ concluido	4	4
Invers. Costa Azul del Pacífico S.A.	83,954.91	1998	2018	En proceso/ sin iniciar obras	66	
Invers. y Promociones el Almendro	77,275.85	1996	2036	Inicio obras no ha hecho etapa completa	Club de playa	
Gray Leaves Corp. LTDA	20,000.00	1998	2038	Sin iniciar obras	Club de playa	

Fuente: ICT/ PTGP/2019 Elaboración propia

*

ECODESARROLLO PAPAPAGAYO- AREA INICIAL :			8 999 821,06
PRINCIPALES CESIONES:	CEDULA	AREA	TOTAL AREA
NORTH PENINSULA HOLDING S.A. (NPH)	3-101-632063	3 117 908,00	3 117 908,00 m²
CANYON CIELO PAPAGAYO SRL	3-102-416423	31 242,13	156 473,14 m²
		125 231,01	
COLIBRI ALEGRE S.A.	3-101-407373	10 641,00	10 641,00 m²
GRUPO ISTMO PAPAGAYO S.R.L.	3-102-253942	298 310,74	298 310,74 m²
HOTELERA PLAYA SOMBRERO S.A.	3-101-523495	108 692,88	108 692,88 m²
MARINA PAPAGAYO S.A.	3-101-332703	443 015,09	473 653,06 m²
		30 637,97	
PLAYA POCHOTE S.A.	3-101-648751	159 103,00	159 103,00 m²
PLAYA PRIETA S.R.L.	3-102-411781	37 567,92	37 567,92 m²
RESIDENCIAS TURÍSTICAS PORO PORO S.R.L.	3-102-413379	65 292,53	65 292,53 m²
AREA TOTAL PRINCIPALES CESIONES			4 427 642,27 m²

Fuente: ICT, 2019.

De acuerdo con los datos del cuadro anterior la Municipalidad de Liberia tiene dentro de su jurisdicción de zona marítimo terrestre siete concesiones pertenecientes al proyecto del PTGP lo que representa el 21.87% de la totalidad de concesiones otorgadas en el mismo. No obstante, lo anterior en relación con el territorio éstas corresponden al 75% del total del territorio concesionado en el PTGP.

El área concesionada es de 9.526.637,54 m^2 con un total de 1012 habitaciones construidas, lo que representa el 14% (6.698 habitaciones) de la totalidad de habitaciones proyectadas para ese sector del PTGP. Es importante indicar que de las 7 concesiones solamente 1 proyecto se encuentran en estado de operación y con sus obras concluidas lo que representa el 14% de los proyectos dados en concesión en esa área.

De acuerdo con la Municipalidad de Liberia[16] actualmente las únicas concesiones concedidas en la zona marítimo terrestre del cantón corresponden a las otorgadas por el ICT en el PTGP, esto por cuanto no existe plan regulador costero.

Los ingresos por concepto de cobro de cánones por las concesiones en el PTGP ascienden a los ¢ 230.000.000 millones de colones anuales (distribuidas en 173 concesiones y subconcesiones de las otorgadas en el PTGP), los usos del suelo de las mismas son Residencial Turístico, Uso Hotelero y Uso Comercial**.**

En relación con el PTGP la Alcaldía indica que dentro de la problemática que se tiene con las regulaciones de dicho proyecto están en primer lugar las relacionadas con el cálculo del valor del canon, ya que es diferente del valor comercial o de mercado para la zona, por ejemplo para un terreno de 2000 m2 el valor comercial en el 2005 podía alcanzar los 30.000 colones el m2 [17].

En segundo lugar, se evidencia una problemática relacionada con las áreas designadas por el ICT como “no aprovechables”, según Viales (2019) aproximadamente el cuarenta por ciento de ese proyecto no son aprovechables, no obstante esa municipalidad ha verificado en inspecciones que se realizan construcciones en las mismas .

CONCESIONES OTORGADAS POR EL ICT / PROYECTO TURISTICO PAPAGAYO JURISDICCIÓN MUNICIPALIDAD DE CARRILLO AL 2019

CONCESIÓN	ÁREA (m2)	CONCESIÓN AÑO		Estado	N° Hab. proyectadas	N° Hab. construidas
		Inicio	Finaliza			

[16] Viales, J. (2019) Sr. Julio Viales Padilla Alcalde Municipalidad de Liberia (comunicación personal).

[17] Álvaro Espinoza Encargado Departamento de Zona Marítimo Terrestre Municipalidad de Liberia (comunicación personal).

Inversiones Monte Del Barco	240.893,88	1996	2046	Sin iniciar obras	479	0
Inversiones Goda	67.241,18	2008	2048	Sin iniciar obras	120	0
Secreto Del Pacífico SRL	330.096.51	1933	2033	Operando /concluido	202	202
Grupo Papagayo Gp	73.709.00	1994	2034	En proceso legal	Proceso de quiebra	
Enjoy Hotels & Resorts S.A.(Lote 2)	74.405.00	2012	2033	Operando/ concluido	85	85
El Sol Chorotega S.C., S.A.	90.256,00	2007	2047	Operando/ en proceso	176	50
A.S.E.C.C.S.S.	5.733,54	2008	2026		11	11
Tauro del Este	3.176.35	1992	2032	construido	Residencia 4 habitaciones	4
Enjoy Hotels & Resorts S.A. (Lote 1)	436.536.63	2005	2025	Sin iniciar obras	791	0
Condo Hotel Loma Linda S.A.	75.575.08	2006	2046	Sin iniciar obras	151	0
Enjoy Hotels & Resorts S.A. (Lote 3)	124.827.92	2005	2025	Sin inciar obras	318	0
Enjoy Hotels & Resorts SA (LOTE4)	339.074.25	2005	2025	Sin iniciar obras	608	0
Chunco S.A	4.107,42	1992	2042	Operando / concluido	Bar y Restaurante	0
Promotora Vacacional De Guanacaste S.A.	6.000,00	2002	2022	En proceso sucesorio	12	0
Marine Rose Ltda	233.517.02	2006	2056	346	346	0
Green Turtle Tourist Developments Sa	40.628,85	1993	2033	Operando / concluido	80	80
Punta Vista Bahía S.A.	72.785,55	1993	2033	Operando/ concluido	144	38
Industrias Turísticas Wafou S.A.	198.954,11	1992	2032	Sin iniciar obras	300	0
Enjoy Hotels & Resorts S.A. (Lote 5)	204.165,91	2005	2025	Sin iniciar obras	78	0
Océano Uno Cristal Del Pacífico	88.201,53	2002	2022	Sin iniciar obras	40	0
Sunvesta Costa Rica	123.201.00	2011	2052	Iniciando obras	244	0
	94.294.00	2002	2052	Iniciando obras	168	0
Aguas Pacíficas Subterráneas	11.527.64	2002	2022	Sin iniciar obras	2 residencias Tur	0
Occidental Smeralda S.A	235.001,34	1992	2042	Operando/ en proceso	310	163
Proyecto Perezoso	5.989.63	2002	2022	Sin iniciar obras	2 residencias Tur	0
					4.671	633

Fuente: ICT Departamento Jurídico / PTGP/2019 Elaboración propia

De acuerdo con los datos del cuadro anterior la Municipalidad de Carrillo tiene dentro de su jurisdicción de la zona marítimo terrestre 25 concesiones pertenecientes al proyecto del PTGP lo que representa el 78.13% de la totalidad de concesiones otorgadas en el mismo. Sin embargo, en términos de territorio éstas representan solo el 25% de la totalidad del territorio concesionado en el PTGP.

El área concesionada para ese cantón es de 3.173.936.67 m2, con un total de 633 habitaciones construidas, estas últimas corresponden al 13.5% de las habitaciones proyectadas para este sector del PTGP. Es importante indicar que de las 25 concesiones solamente 5 proyectos se encuentran en estado de operación y con sus obras concluidas lo que representa el 20% de los proyectos dados en concesión.

En términos generales se han otorgado 32 concesiones con un área total de 12.700.574.21 m^2, la proyección aproximada de habitaciones de estos proyectos es de 6. 089 habitaciones, de tal forma que a la fecha las 1645 habitaciones construidas representan el 27% del total de habitaciones proyectadas en las concesiones otorgadas para el PTGP.

2.13.3 Concesiones Rescindidas en el PTGP

Los legisladores en la motivación del proyecto llaman la atención en relación con el número de concesiones en las que la Oficina Ejecutora ha recomendado y ejecutado la rescisión 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. En razón de dicha preocupación a continuación se muestran los más recientes datos sobre esta materia.

Previo a la cancelación del derecho de concesión en el Polo Turístico Golfo Papagayo, antecede un procedimiento administrativo, el cual, debe determinar que la empresa que ostenta este derecho ha incumplido con sus obligaciones contractuales.

Siendo así, de acuerdo con el ICT (AL-056-19) las concesiones que recientemente han perdido su derecho de concesión son :

- Auroramax Galaxy S.A.
- Broutone Ligne S.A.;

Se recomendó rescindir, pero se encuentra en proceso judicial:

- Promotora Vacacional de Guanacaste S.A.
- Grupo Papagayo GP S.A.

Se recomendó cancelar el derecho de concesión, pero no se cancelaron:

- Inversiones Costa Azul S.A
- Canyon Cielo Papagayo S.R.L.
- Inversiones Monte Del Barco
- Inversiones Goda S.A.

En relación con el debido proceso para evitar por parte del Estado la indemnización y ejecución de las garantías de cumplimiento conforme al artículo 16 del Reglamento a la Ley N° 6758, cada concesionario entrega al ICT una garantía del 5% que respalda el valor de cada etapa del proyecto a ejecutar, con fundamento en aquellos proyectos aprobados mediante contrato con el ICT.

Es obligación del concesionario mantener vigente la garantía de cumplimiento mientras no haya cumplido con la totalidad de sus obligaciones de desarrollo que le hayan sido aprobadas. En caso de existir incumplimientos imputables al concesionario, una vez realizado el debido proceso, el ICT podrá iniciar el procedimiento de ejecución de dicha garantía dentro del plazo de los 10 días hábiles siguientes a la resolución que declare en firme el incumplimiento.

El artículo 23 del mismo Reglamento indica que la imposición de las sanciones se hará previo procedimiento ordinario, salvo en caso de una amonestación escrita, en que se seguirá un procedimiento sumario, todo lo anterior de conformidad con lo que establezca la Ley General de la Administración Pública.

2.13.4.- Problemática para el desarrollo de las obras en el PTGP

En términos generales las causas relacionadas con concesiones que se encuentran sin ningún nivel de desarrollo y las que se encuentran parcialmente construidas se relacionan con:[18]

a) **En relación con el recurso hídrico:** (12 concesiones)

Como medida de corrección se ha desarrollado el proyecto del acueducto de Trancas que se estimaba concluir en el año 2019. Como controles preventivos a nivel del contrato tripartito y su adenda firmado entre AyA, el ICT y la empresa Grass Land, se tiene establecida la dotación de agua para el desarrollo del PTGP con una

[18] ICT (AI- 0-03-2019)

demanda estimada de 80L/s; sin embargo, no se identificaron acciones que garanticen la disponibilidad de recurso hídrico para el PTGP y, por lo tanto, existe el riesgo de que el recurso se destine para el desarrollo de otros proyectos.

b) **Referente al replanteamiento de los proyectos:** (2 concesiones)

Los concesionarios están actualizando diseños, buscando inversionistas, fuentes de financiamiento, solicitando modificaciones de uso de suelo, entre otros aspectos. La actualización de los proyectos, se genera en parte, por los cambios que se dan en el entorno.

Según el marco normativo, es responsabilidad del Director Ejecutivo recomendar la revisión y ajuste periódico del Plan Maestro, por su parte, el Consejo Director tiene la responsabilidad de revisar y ajustar periódicamente el Plan Maestro, pero no está definida la periodicidad para efectuar las revisiones y han transcurrido más de 5 años desde que se hizo la última modificación al plan maestro. Tampoco, se observan lineamientos o directrices donde se definan plazos, criterios, entre otros aspectos que regulen los replanteamientos de los proyectos.

c) **Proceso legal**: (3 concesiones)

Existen dos casos con demanda por reclamos de terrenos; sin embargo, según criterio legal y el criterio técnico, la sola existencia del gravamen no inmoviliza la concesión, lo cual implica que según el estado de ejecución en el que se encuentran las empresas, podrían continuar con los trámites de permisos, existir gestiones u obras a ejecutar aun cuando la concesión esté en disputa legal.

No obstante, el Consejo Director aprobó la suspensión del plazo, bajo la justificación de que mientras exista la anotación judicial ningún acreedor financiero estaría dispuesto a desembolsar recursos, ninguna cadena hotelera estaría dispuesta a invertir y no es razonable que la concesionaria asuma el riesgo de financiar con capital propio la infraestructura de esta trascendencia.

El otro caso se está a la espera de que la Sala Primera resuelva la medida cautelar presentada por los actuales albaceas y así obtener la resolución judicial.

d) Procedimientos administrativos

Existen dos concesiones donde se aprobó la apertura de un procedimiento administrativo por posibles incumplimientos.

e) Conflicto de linderos

En el año 2017 se solicitó a la Dirección Ejecutiva un proyecto integral de acceso incluyendo resolver el conflicto de linderos, se trabajó en planos y propuestas para la zona y en el año 2018 gestionarían las correcciones pertinentes.

f) Esta concesión, no se ha desarrollado en su totalidad, pero se encuentra en plazo según lo definido a nivel contractual.

g) Para este caso –Marina de Papagayo- la concesionaria justificó que no hay mercado que amerite realizar una ampliación del proyecto, por lo tanto, el Consejo Director instruyó solicitar a la concesionaria un estudio de mercado que demuestre la imposibilidad de ampliar las obras de la segunda etapa del proyecto.

De acuerdo con AI- 0-03-2019 la Oficina Ejecutora no tiene definido indicadores que midan periódicamente el grado de desarrollo del PTGP, por lo tanto, no se puede dar trazabilidad en el tiempo sobre el avance y cumplimiento con el objetivo general y fin primordial, ni se cuenta con información concisa que facilite la toma de decisiones y la aplicación de medidas correctivas para mejorar el desempeño. Esta situación deviene en preocupante en virtud de que todo proyecto debe estar delimitado en el tiempo, con fecha de inicio y de finalización, de forma tal que se puedan medir sus resultados en periodos previamente establecidos.

CONCLUSIONES

Cuando se iniciaron los estudios para la identificación de los polos turísticos en el istmo hace 47 años uno de los objetivos principales fue la reactivación económica de las comunidades aledañas y del país en su conjunto, especialmente mediante la generación de empleo en la zona.

Si bien en cuanto a impactos económicos, puede decirse que el balance es positivo, porque el PTGP dinamizó la inversión turística en Guanacaste y las comunidades cercanas han visto mejorar su nivel de vida; no obstante, el costo de la vida en los pueblos costeros ha aumentado.

En las últimas décadas se ha desarrollado el concepto de responsabilidad social empresarial (RSE) o inversión socialmente responsable, como la contribución activa y voluntaria al mejoramiento social, económico y ambiental por parte de las empresas cuando en su proceso de toma de decisiones valora el impacto de sus acciones en las comunidades, en los trabajadores y en el medio ambiente e incorpora efectivamente sus intereses en sus procesos y resultados.

En las últimas décadas se ha desarrollado el concepto de *"programas de responsabilidad social empresarial"* aplicada a la industria turística como un mecanismo que permite acercar al empresariado turístico y las comunidades.

Este acercamiento se realiza mediante la contribución activa y voluntaria al mejoramiento social, económico y ambiental por parte de las empresas cuando en su proceso de toma de decisiones valora el impacto de sus acciones en las comunidades, en los trabajadores y en el medio ambiente e incorpora efectivamente sus intereses en sus procesos y resultados.

En el caso del PTGP, el Reglamento del Plan Maestro General del PTGP establece que los concesionarios del desarrollo turístico deben incorporar a sus proyectos, las políticas de Responsabilidad Social Empresarial, de tal modo que éstos se conviertan en corresponsales por el desenvolvimiento turístico y social, no sólo del área del PTGP sino también de las zonas de influencia de éste.

No obstante, se evidenció que en materia de responsabilidad social no existen lineamientos sobre los tipos de políticas a desarrollar por los concesionarios, además este deber no está en los contratos y la normativa expresamente no establece obligaciones sobre programa o políticas de Responsabilidad Social Empresarial a cargo de la Oficina Ejecutora, razón por la que en los planes no se ha contemplado estrategias o acciones con este propósito.

En el caso del PTGP la consecuencia ha sido la percepción negativa en la comunidad de Playa Panamá, quienes manifiestan un índice de satisfacción bajo, porque no hay un encadenamiento productivo local y no hay programas de responsabilidad social hacia la comunidad que permitan el desarrollo educativo, afectando las oportunidades laborales, además indicaron que se había encarecido el valor de los terrenos, se afectó la calidad del agua y existe en general una mala percepción de imagen y reputación sobre las actuaciones del ICT. [19]

En lo relativo al nivel de desarrollo de las concesiones, se determinó que a pesar que existe un alto porcentaje de hectáreas concesionadas, es necesario mejorar la eficacia en el desarrollo de éstas, pues aún persisten un 46% de concesiones sin desarrollar.

Desde la perspectiva de la eficiencia y economía ha incidido el nivel de respuesta en la cadena de toma de decisiones para la gestión de las concesiones, porque se demoran aproximadamente entre tres y nueve meses en dicho proceso. Lo cual se presenta, en parte por la falta de formalización de indicadores de gestión y la ausencia de actividades de control para garantizar una mejora en los tiempos de respuesta, con el consecuente costo para la institución y los interesados.

[19] Los resultados de la auditoría realizada por el ICT (AI- 0-03-2019) sobre la eficiencia y eficacia de la gestión de la Oficina Ejecutora de Papagayo, en lo relativo a los procesos de gestión de concesiones, desarrollo de infraestructura, así como en la formulación y ejecución presupuestaria arrojan importantes conclusiones.

Entre otras causas, sobre las oportunidades de mejora en eficacia, eficiencia y economía determinadas para la Oficina Ejecutora del Polo Turístico Golfo Papagayo y la gestión de gobierno que se requiere de la institución, se observa que desde la perspectiva superior se deben mejorar integralmente debilidades relacionadas con la planificación, dirección, control, evaluación y mejora del PTGP, con un importante énfasis en la planificación estratégica, gestión de proyectos, con sus consecuentes objetivos, metas y acciones, la determinación de indicadores y las herramientas de gestión, control y evaluación respectivas.

III.- ANÁLISIS DEL ARTICULADO

A continuación se procederá a analizar el articulado, no sin antes advertir que la redacción de muchos artículos es sumamente deficiente, en algunos casos resulta ininteligible, por lo cual esta Asesoría procurará interpretar cual es la voluntad de los proponentes, a efecto de poder realizar las observaciones correspondientes.

La reforma del artículo 1 concuerda con el mismo numeral de la Ley N° 6758. Básicamente, se modifica el párrafo primero y se agrega un nuevo párrafo a la citada ley. El artículo propuesto reza 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."***

Lo resaltado en negrita es lo que se incorpora; mientras que lo subrayado son palabras que se sugieren revisar o sustituir para lograr una mejor redacción. Sobre este punto, se sugiere eliminar la palabra "*que*"; cambiar la palabra derivadas por "*establecidos*". Por último, no se comprende la finalidad de la palabra "*revelarlo*[20]" en el contexto del artículo, si la intención es dar a conocer la ampliación del Polo o

[20] Según el diccionario de la Real Academia Española el término "revelar", se encuentra vinculado a cuestiones secretas o misteriosas. A continuación algunas de sus acepciones://Del lat. revelāre.//1. tr. Descubrir o manifestar lo ignorado o secreto. U. t. c. prnl.//2. tr. Proporcionar indicios o certidumbre de algo.//3. tr. Hacer visible la imagen impresa en la placa o película fotográfica.//4. tr. Rel. Dicho de Dios: Manifestar a la humanidad sus misterios.

modificación de límites, se sugiere utilizar verbos más atinentes a una ley, tales como: divulgar, publicitar o informar.

Sobre el fondo del artículo, se debe indicar que resulta difícil identificar la intención de los cambios realizados al primer párrafo; en primer lugar, por cuanto establece que el proyecto se desarrollará en bahía Culebra, sin embargo, el Proyecto ya existe por lo que más bien de su redacción pareciera desprenderse que se trata del desarrollo de un nuevo proyecto (lo cual deberá ser aclarado). Continúa el artículo indicando que se desarrollará por medio del ICT, el cual efectivamente ha estado a su cargo desde su inicio, de forma que tal especificación no aporta nada novedoso a la legislación actual, aunque sí es una reafirmación afortunada de la institución que lo tendrá a cargo o que continuará teniéndolo a cargo, lo cual es oportuno señalarlo máxime que esta propuesta de ley viene a realizar una reforma integral a la actual ley.

Por otra parte, el párrafo establece la obligación al ICT de iniciar un "*procedimiento administrativo o gestionar un Proyecto de inversión (…) para establecer un marco jurídico básico para el otorgamiento de los respectivos contratos de concesión*". Se aclara que un procedimiento administrativo o un proyecto de inversión son cosas muy distintas, además de ser conceptos muy genéricos, por lo cual no queda claro la intención de los proponentes. Es omisa la norma en señalar para qué efectos el ICT debe iniciar un procedimiento administrativo ni tampoco parece concordar con el tema de la aplicación de la ley.

Finalmente, de la redacción de ese primer párrafo, se extrae que del procedimiento administrativo, o bien, del proyecto de inversión, nace o se establece el marco jurídico básico para el otorgamiento de los respectivos contratos de concesión. Esta Asesoría le surge la duda, si lo que pretende el artículo es generar una sujeción al denominado "Plan Maestro", en cuyo caso se sugiere redactar el artículo en esos términos; o si por el contrario se pretende crear todo un procedimiento administrativo excepcional para el manejo y otorgamiento de las concesiones, lo cual no queda claro dentro de este artículo titulado "ámbito de aplicación".

El segundo párrafo establece un deber de información (siempre y cuando la palabra "revelarlo" es la intención del legislador), lo cual desde el punto de vista jurídico no encuentra mayor inconveniente, todo lo contrario, responde a un principio de transparencia. Tampoco resulta desacertado realizar los ajustes correspondientes en el Plan Maestro, puesto que este instrumento debe estar alineado con el espacio concesionable.

De la redacción del artículo no queda claro el ámbito de aplicación de la ley y mucho menos, su objeto; lo cual es imprescindible para la efectividad de esta ley.

El artículo 2 del proyecto, establece las definiciones de la ley. Sobre este artículo se sugiere incorporar en la definición del inciso a) relativo al ICT, el término "*Instituto*",

pues en algunos numerales se utiliza esta acepción refiriéndose al Instituto Costarricense de Turismo.

La definición contenida en el inciso i) relativa a "*bien demanial*" no resulta la más acertada, pese a ser una de las definiciones más importantes que debe incluir la ley, ya que a partir de esa definición el ICT hará la declaratoria de bien público o demanial. Esta Asesoría cree inconveniente denominar un bien público por el hecho de ser declarados de utilidad pública. Los bienes demaniales, pueden ser definidos como cosas públicas que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres. Es decir, se encuentran afectados por su naturaleza y vocación[21].

No obstante, estos bienes pueden ser objeto de concesión, la cual es denominada doctrinariamente como "Concesión de Demanio". Sin embargo, la definición incorpora una premisa incorrecta, ya que indica que es "*el fin turístico el criterio de afectación de tales inmuebles". E*n tal sentido, se aclara que el criterio de afectación debe estar dado en función de su naturaleza y vocación y no del fin turístico. Por lo anterior, se sugiere ajustar la definición.

En cuanto al concepto establecido en el inciso t) relativo a la "*zona concesionable*", la definición establece que es el área de tierra correspondiente al bien demanial, que podría incluir la zona pública y la zona ampliada. La definición debe ser más precisa, pues el término "*podría*" no permite identificar con claridad la zona concesionable y puede ser sujeto de diversas interpretaciones. Por seguridad jurídica la "*zona concesionable*" debe estar debidamente establecida y definida.

Este concepto va más allá de lo legalmente permitido, ya que la zona pública (*cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja)* perteneciente a la zona marítima terrestre no puede ser concesionada ya que pertenece y es de uso de todos los habitantes. De la zona marítima terrestre únicamente puede ser concesionada la zona restringida (franja de 150 metros restantes) de allí que disponer que la zona concesionable incluye la zona pública y la zona ampliada estaría otorgándole la facultad al ICT de poder concesionar también esa zona pública[22]. Se llama la atención de los señores

[21] Sobre este particular puede observarse también el artículo 261 del Código Civil.

[22] Ley N° 6043.- Artículo 10.- *La zona marítimo terrestre se compone de dos secciones: la ZONA PUBLICA, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la ZONA RESTRINGIDA, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes, o por los demás terrenos en caso de islas.*

Los islotes, peñascos y demás áreas pequeñas y formaciones naturales que sobresalgan del mar corresponden a la zona pública."

diputados respecto de esta definición ya que es imposible legalmente concesionar la zona pública[23].

El inciso y) establece la definición de "*zona ampliada*". Es definida como el área de tierra que complementa la zona dada en concesión, para lo cual -indica el proyecto- que estará regulada por las leyes establecidas en la presente ley. Este concepto no se encuentra en la Ley N° 6043, ni la Ley N°6758, tampoco se observa dentro de los decretos N° 25439-MP-TUR[24] o N° 7481[25], instrumentos que reglamentan respectivamente las leyes citadas. El concepto no queda claro, puesto que las leyes que se citan en la "*presente ley*", específicamente en el artículo 4, no desarrollan este concepto. Por seguridad jurídica se sugiere precisar este concepto o incorporar las referencias correctas a la legislación que corresponda.

Lo anterior tiene mayor relevancia tomando en consideración que la zona concesionable, según el inciso t) de este mismo numeral, podría encontrarse integrada por la zona pública y la zona ampliada, de ahí la importancia de delimitar este concepto con la rigurosidad técnica que amerita.

Si no existe una definición clara de lo que ha de entenderse por "*zona concesionable*" y "*zona ampliada*" puede que se presenten mayores inconvenientes y problemas de aplicación de los que hasta el momento se han presentado con el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

El **artículo 3** es un artículo con contenido nuevo el cual se titula "*cobertura*". El numeral es bastante impreciso, empezando porque cita que el Instituto Costarricense de Turismo dará en concesión las áreas claramente delimitadas del bien inmueble creado al amparo de la Ley N° 5847. Esta ley contiene el "*Contrato de Préstamo entre Instituto Costarricense de Turismo y Banco Centroamericano de Integración Económica para financiar la elaboración del estudio de factibilidad técnico económico y preparación del plan maestro del polo turístico de Bahía Culebra*". La ley[26] no contiene ninguna delimitación de la zona, básicamente, contempla el contrato de préstamo cuyo fin es realizar un estudio de factibilidad, la ley por sí misma no delimita ningún área, sino que hace una referencia genérica de

[23] *Ley N° 6043.- "Artículo 20.- Salvo las excepciones establecidas por la ley, la zona pública no puede ser objeto de ocupación bajo ningún título ni en ningún caso. Nadie podrá alegar derecho alguno sobre ella. Estará dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de las personas. Las entidades y autoridades que indica el artículo 18 deberán dictar y hacer cumplir las disposiciones necesarias para garantizar el libre y seguro tránsito de las personas y el uso público de esta zona"*.

[24] "Reglamento a la ley para el desarrollo y ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo"

[25] "Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítima Terrestre", de 16 de diciembre de 1977.

[26] El contrato de préstamo establece: "Sección uno punto dos (1.2). El Proyecto: Los fondos provenientes de este préstamo serán usados exclusivamente por el Prestatario para financiar la elaboración del estudio de factibilidad técnico-económico y preparación del plan maestro del polo turístico de Bahía de Culebra, provincia de Guanacaste, República de Costa Rica."

la zona donde se ubicará el proyecto, estableciendo que será en Bahía Culebra, provincia de Guanacaste.

De lo anterior, puede observarse que no existe una delimitación claramente definida en la ley citada, tal y como lo establece el numeral. En consecuencia, técnicamente, tampoco existe un bien inmueble creado al amparo de la Ley N° 5847.

La ley que delimita las coordenadas que forman parte del proyecto, es la Ley N° 6370[27]. En tal sentido, se aclara que no se trata de un bien inmueble sino de varios inmuebles ubicados en las coordenadas que establece el artículo 1 de la citada ley.

En síntesis el numeral es sumamente impreciso, además de que no aporta nada novedoso, puesto que la delimitación del proyecto se encuentra citada en la Ley N° 6370[28]. Por el contrario, el artículo provoca confusión al hacer referencia a una ley que no contiene la delimitación de la zona.

El **artículo 4** establece las "*normas aplicables*". En primer lugar, se desconoce la intención de establecer que las concesiones son "vinculantes", pues no podrían tener otra naturaleza, el contrato de concesión vincula tanto a la Administración como al administrado, estableciendo deberes y derechos a ambas partes.

El punto 1 señala que las concesiones se regirán por el siguiente cuerpo normativo, para lo cual establece una serie de incisos. Se debe aclarar que los incisos j), k) y l) no pueden ser considerados técnicamente como cuerpos normativos, de ahí que se sugiere ajustar el enunciado o fórmula introductoria. En todo caso, esta observación es meramente de forma. Los aspectos propios de técnica legislativa sobre este artículo, son expuestos en ese apartado del informe.

Además el artículo no señala el orden de aplicación supletoria de esa normativa, lo cual lo deja a la libre interpretación del operador del derecho, produciendo así una eventual lesión al principio de seguridad jurídica. Nótese que el contrato de

[27] Artículo 1º.- Declárase de utilidad pública los bienes inmuebles, sean fincas completa, porciones, derechos o intereses patrimoniales legítimos, que por su ubicación sean necesarios para realizar y ejecutar el proyecto turístico en Bahía Culebra, en jurisdicción de la provincia de Guanacaste, que se asentará, sobre la base de la cuadrícula Lambert Costa Rica, del mapa hoja 3047.1 Carrillo Norte, Costa Rica 1: 50.000 (elaborado por el Instituto Geográfico Nacional), y se ubicará entre las siguientes coordenadas: 2.94 Norte con 3.50 Este y 2.94 Norte con 3.62 Este, como límite Norte; 2.85 Norte con 3.50 Este y 2.85 Norte con 3.54 Este y 2.84 Norte con 3.54 Este, y 2.84 Norte con 3.62 Este como límite Sur; 2.94 Norte con 3.62 Este y 2.84 Norte con 3.62 Este, como límite Este; y 2.94 Norte con 3.50 Este y 2.85 Norte con 3.50 Este, y 2.85 Norte con 3.54 Este y 2.84 Norte con 3.54 Este, como límite Oeste.//Dicha porción territorial comprende la zona marítima del litoral Pacífico, ubicada desde Punta Cabuya al Norte, hasta un kilómetro al Sur de Punta Ballena.

[28] Ley N° 6370, Declara de utilidad pública los bienes inmuebles para realizar y ejecutar el proyecto turístico de Bahía Culebra o Papagayo, de 3 de setiembre de 1979.

concesión es el que señala las normas aplicables, los derechos y obligaciones de las partes y pese a ello los proponentes lo colocan en el último lugar de las normas aplicables.

El **artículo 5** de la iniciativa concuerda con el numeral 2 de la Ley N° 6758, no obstante, el proyecto adiciona dos párrafos. Los párrafos adicionados contienen algunos problemas de redacción que le restan claridad al artículo.

Por la falta de claridad en la redacción del articulado, a esta Asesoría se le imposibilita realizar algún comentario u observación jurídicos al respecto.

El párrafo segundo, cita que el Plan Maestro deberá estar asociado con el Plan Nacional de Desarrollo Turístico y el Plan Regulador Costero, acto seguido indica que con la colaboración de la oficina de Planificación en referente al plan general de uso de la tierra. La redacción es poco clara y además se sugiere aclarar a qué oficina de Planificación se refiere. Se recuerda que por el principio de legalidad, los funcionarios públicos son simples depositarios del poder y sólo pueden ejecutar los actos para los cuáles se encuentran expresamente habilitados, de tal forma, que si no existe una determinación clara de la oficina de planificación a la que le compete colaborar, no podría exigirse tal ayuda por la laguna existente.

El tercer párrafo no tiene vinculación con el Plan Maestro, sino con el canon que se deberá pagar en construcciones de la zona restringida, se sugiere reubicar esta disposición en el apartado correspondiente. Previo a ello debe darse una mejor redacción toda vez que no queda claro lo que deberá entenderse por "*la zona restringida que proporciones usufructos".*

El **artículo 6** se denomina "titularidad del derecho de propiedad", coincide con el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 6758, sin embargo, el proyecto agrega un segundo párrafo el cual en lo sustantivo es una transcripción del inciso 1 del artículo 3 de la Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos[29].

Respecto a que los proponentes pretendan la aplicación de disposiciones a las concesiones de bienes inmuebles semejantes a las que regulan la concesión de obras públicas, ello debe ser minuciosamente analizado por los señores Diputados ya que son regulaciones que no pueden ser aplicadas en forma semejante ya que

---

[29] Ley 7762, de 14 de abril de 1998. **Artículo 3.- Titularidad del derecho de propiedad** *1.- En todas las concesiones reguladas por esta ley, se considerarán propiedad de la respectiva Administración concedente las obras que se construyan y las que se incorporen al inmueble, conforme avance la construcción. En el reglamento de la ley y el cartel que regule cada concesión en particular, se determinarán los bienes y derechos incorporados por el concesionario, que no sean propiedad de la Administración concedente y se requieran para la prestación del servicio; asimismo, su eventual transferencia a esta.*

(…)

la concesión de bienes inmuebles es muy diferente a la Concesión de Obra Pública. Esta última es un contrato administrativo por el cual la Administración encarga a un tercero, la planificación, el financiamiento, la construcción, la conservación, la ampliación o reparación de cualquier inmueble público, a cambio de contraprestaciones cobradas a los usuarios de la obra o a los beneficiarios de los servicios. Igualmente, en el caso de la concesión de obra con servicio público ésta debe ser entendida, como aquel contrato administrativo por el cual la Administración encarga a un tercero, la planificación, el financiamiento, la construcción, conservación, ampliación o reparación de cualquier bien inmueble público, así como su explotación, prestando los servicios previstos en el contrato a cambio de contraprestaciones cobradas a los usuarios de la obra o a los beneficiarios del servicio.

Por ello, esta Asesoría llama la atención en el sentido de aplicarle normas propias de una concesión de bienes inmuebles a casos totalmente diferentes de concesiones, como se hace en el segundo párrafo de esta propuesta, debe ser revisado.

Por la forma, se sugiere cambiar la frase "*de la respectiva Instituto Costarricense de Turismo*" por "del Instituto Costarricense de Turismo".

El **artículo 7** del proyecto (actual artículo 4 de la Ley N°6758) desarrolla los aspectos relativos al financiamiento de las concesiones. Básicamente, amplía la posibilidad de financiamiento, actualmente sólo los bancos del Sistema Bancario Nacional y las instituciones del Estado pueden financiar a los concesionarios. El proyecto extiende esta facultad a todas las entidades financieras que conforman el Sistema Bancario Nacional e igualmente, incluye al ICT dentro de las entidades que pueden ser objeto de financiamiento (anteriormente, el financiamiento estaba contemplado únicamente para los concesionarios). La ampliación de tales facultades es un asunto de conveniencia y oportunidad política.

Sobre el tema del financiamiento, es importante señalar que la Sala Constitucional en la resolución N° 04210-1997[30], avaló la posibilidad de dar en garantía la concesión y sus edificaciones, al respecto señaló:

> *"Es cierto, como lo indica la Procuraduría General de la República, que la concesión de uso de bienes públicos, si bien regida por normas de derecho público, no enerva la circunstancia de que, para todo efecto, la concesión -esto es, lo concedido- se incorpore al patrimonio del concesionario, desde que le concede un derecho o ventaja sobre el bien demanial y en tal sentido resulta irreprochable la legitimidad de lo dispuesto en la ley en cuanto a que la concesión puede ser dada en garantía de un préstamo obtenido por su titular. Se trata, desde esa perspectiva y, como lo admite la doctrina que se ha venido desarrollando alrededor de este tema, del ejercicio legítimo de los derechos que deriva el concesionario de un verdadero*

[30] Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 05210-1997, de las 16:00 horas del 2 de setiembre de 1997.

derecho real administrativo que se le ha concedido sobre el bien de dominio público. Lo propio puede afirmarse, con mayor razón, en relación a la garantía sobre edificaciones, mejoras e instalaciones que nadie discute, pueden ser incorporadas por parte del concesionario, siempre que se observen las disposiciones urbanísticas -legales y reglamentarias- del caso.

Ciertamente, se trata de una norma que ha sido aplicada profusamente a lo largo de sus lustros de existencia, sin mayores sobresaltos. El régimen de concesión de la porción restringida, en la zona marítimo terrestre, es especial y de allí que a nadie se le haya ocurrido hasta ahora afirmar, por ejemplo, que por oponerse a la previsión general que contiene el Código Civil en su artículo 505, por el cual el derecho de propiedad se extiende por accesión a lo que está sobre la superficie, resulte jurídicamente imposible que un particular adquiera derechos sobre la edificación que realice sobre el terreno de la concesión.

La verdad es que los numerales 67 y 74 de la Ley N° 6043/77, no solamente han sido utilizados sin sobresalto, sino que en atención a esa pacífica utilización, prácticamente se reproducen en la Ley N° 6758, del 4 de junio de 1982, a propósito de regular el desarrollo y ejecución del proyecto turístico de Papagayo (Bahía Culebra). Ciertamente, toda la Ley 6758 es dictada de conformidad con la idea que se contiene en el artículo 74 de la N° 6043, mientras que su artículo 4° es idéntico al 67 arriba transcrito."

Lo dispuesto en este artículo corresponde a criterios políticos, enteramente a la discrecionalidad según criterios de conveniencia y oportunidad de los señores diputados.

El **artículo 8** del proyecto es idéntico al actual numeral 5 de la Ley N° 6758, contempla el régimen de exoneraciones del que goza el ICT para el desarrollo del proyecto.

No obstante, este numeral en su último párrafo señala que los remates se realizarán conforme a los procedimientos previstos en la Ley de Contratación Administrativa y su reglamento. Sin embargo, esta iniciativa de ley incorpora en el artículo 54 reglas específicas sobre el remate, que en lo sustantivo son las mismas establecidas en el artículo 62 de la Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos[31]. Ambas leyes, contienen regulaciones distintas en torno a la temática, por lo cual debe establecerse de forma clara cual disposición aplicará, de lo contrario, se tendrán dos normas con regulaciones distintas definiendo la misma materia, lo cual claramente atenta contra el principio de seguridad jurídica y dificulta la labor del operador jurídico en la aplicación de la ley.

El **artículo 9** del proyecto es el actual artículo 6 de la Ley N°6758, en esencia son lo mismo; sin embargo, el proyecto viene a eliminar la obligación actual de destinar el 10% del monto del crédito a proyectos factibles de apoyo al resto del país.

[31]Ley N° 7762, de 14 de abril de 1998.

La supresión mencionada, no conlleva ningún inconveniente desde el punto de vista jurídico, siendo un aspecto de oportunidad y conveniencia política.

Pese a que se mantiene la obligación del Estado de contratar un crédito a favor del ICT, se recomienda valorar esa obligación a efecto de que se consigne más como una facultad y no como una imposición al Estado de contratar empréstitos.

El artículo 10 contempla algunos de los aspectos que actualmente regula el artículo 7 y 9 de la Ley N°6758. No realiza cambios relevantes, pues si bien crea en este numeral la oficina ejecutora del proyecto turístico Papagayo, la misma ya había sido creada por el artículo 9 de la Ley N°6758. Lo novedoso en la propuesta es que le establece el deber al Instituto Costarricense de Turismo de incorporar en el presupuesto anual los costos necesarios para la ejecución del proyecto, acatando los lineamientos que establece la Ley de Administración Financiera y Presupuestos Públicos[32]. Sobre los alcances de esta oficina nos referiremos con mayor amplitud en el artículo 12.

El numeral mantiene el espíritu de la Ley N° 6758, en el sentido de mantener el fondo. No obstante, el proyecto incorpora un canon de percepción anual el cual debe ser definido por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, mismo que deberán cancelar los concesionarios del Proyecto Turístico del Golfo de Papagayo al ICT.

Es importante mencionar que actualmente el ICT cobra un canon, el cual fue establecido por decreto[33] y se ha venido actualizando, la tarifa que se cobra. En la actualidad es de tres dólares punto veinticuatro ($3.24) por metro cuadrado, por periodo; el periodo comprende veinte años. Los comentarios relativos al canon se abordarán en el numeral 21, el cual regula la base de cálculo y cobro.

Finalmente, el proyecto mantiene la posibilidad de que cualquier remanente una vez cubiertas las necesidades del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, pueda ser utilizado para el desarrollo de proyectos factibles de apoyo en el resto del país con prioridad de aquellas zonas con aptitud turística.

A parte de los aspectos relativos al canon, no existe mayor diferencia con la regulación actual, salvo una mención a la posibilidad de recibir fondos de otras fuentes de financiamiento con el fin de desarrollar proyectos de interés social, lo cual es simplemente una habilitación legal, que no garantiza el destino de los recursos para tal fin.

El **artículo 11** del proyecto (artículo 8 de la Ley N 6758), realiza una serie de modificaciones en cuanto a las obras turísticas complementarias del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo. A pesar de los cambios, en esencia, el numeral busca

[32] Ley N° 8131, de 16 de octubre de 2001.

[33] Ver artículo 14 del Decreto Ejecutivo N° 25439, "Reglamento a la ley para el desarrollo y ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo", de 27 de agosto de 1996.

lo mismo, que es el desarrollo de obras complementarias, dentro de las que se encuentra el desarrollo del Pueblo Turístico dentro del proyecto.

Los cambios de fondo radican básicamente en la obligación que se le establece al Instituto Costarricense de Turismo (ICT) para destinar un terreno para el desarrollo del Pueblo Turístico y ciertas variables que deben ser tomadas en cuenta para el desarrollo de este proyecto. Igualmente, se establece la obligación al ICT de destinar un lote y construir instalaciones para atender programas relativos a población de la tercera edad.

El tercer párrafo de este numeral señala que "*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 facultad para contratar créditos con* ***entes internacionales*** *como con bancos del Sistema Bancario Nacional, inclusive el Sistema de Banca para el Desarrollo*"

Sobre este párrafo, en forma sucinta se realizan las siguientes observaciones:

- ✓ Bajo el contexto del artículo la palabra "estado" va en mayúscula y la palabra "Artículo" en minúscula.
- ✓ La palabra "anuentes[34]", se encuentra ligada a dar el consentimiento. Se sugiere utilizar otro tipo de verbo más atinente a una ley, como: "podrán", o la frase "se encuentran facultados".
- ✓ El párrafo hace referencia al artículo 7, sin embargo, este numeral no establece nada relativo a la facultad de contratar créditos internacionales. Además de que la referencia es incorrecta, se recuerda que la negociación de préstamos internacionales es una competencia que ejerce el Poder Ejecutivo (Presidente del República en conjunto con el/ los respectivos ministros) y que además debe ser aprobada por la Asamblea Legislativa (121.15 C.P.), de tal forma que no es una potestad que pueda ejercer de forma autónoma el ICT, mucho menos si el Estado va a dar un aval.
- ✓ Se sugiere cambiar la palabra "inclusive[35]" por la conjunción "y", lo anterior, por cuanto el Sistema de Banca para el Desarrollo no forma parte en sentido estricto del Sistema Bancario Nacional, sino que opera como banca de segundo piso.

El **artículo 12** (artículo 9 de la Ley N° 6758), mantiene la Oficina Ejecutora, no obstante, le otorga desconcentración mínima[36], lo que equivale a crear un nuevo

[34] Según el diccionario de la Real Academia Española, la palabra anuencia tiene el siguiente significado: 1.f. consentimiento (acción de consentir)

[35] Según el diccionario de la Real Academia Española, la palabra inclusive tiene el siguiente significado: 1.adv. Incluyendo el último objeto nombrado.

[36] En nuestro ordenamiento jurídico, la figura de la desconcentración se encuentra regulada en el artículo 83 de la Ley General de la Administración Pública y que establece literalmente:

órgano desconcentrado al que el ICT no podrá a***vocar sus competencias y tampoco revisar o sustituir la conducta.*** Adicionalmente, menciona la creación del Consejo Asesor y una Dirección Ejecutora. Al igual que se señaló líneas atrás en relación con la Oficina Ejecutora, el Consejo Asesor y la Dirección Ejecutora, ya existen de conformidad con lo que establecen los numerales 10 y 11 de la Ley N°6758, lo que varía parcialmente es su nomenclatura y la dotación que da este proyecto a la Oficina Ejecutora de personalidad jurídica instrumental que actualmente no tiene al estar adscrita a la Junta Directiva del ICT.

Sobre la creación de nuevos órganos, se concuerda con las valoraciones que ha venido realizando la Contraloría General de la República en sus últimas memorias, en el sentido de que se torna inconveniente seguir ampliando el tamaño del Estado. Sobre este particular y en relación con el presente proyecto[37], el órgano contralor señaló:

> *"En relación con el crecimiento del aparato público, es importante tener presente que la Contraloría General, en sus memorias anuales se ha referido al tema, señalando que le preocupa un crecimiento desordenado y diversificado (atomización orgánica y funcional), sin una visión coherente, clara y estratégica. La creación de más entes y órganos en el Sector Publico produce un panorama institucional complejo que dificulta la coordinación, planificación y ejecución de las políticas estatales, así como la articulación y puesta en funcionamiento de los esquemas de responsabilidades y el principio de seguridad jurídica. Además, este tipo de medidas*

---

*"**1**. Todo órgano distinto del jerarca estará plenamente subordinado a éste y al superior jerárquico inmediato, salvo desconcentración operada por ley o por reglamento.*

2. La desconcentración mínima se dará cuando el superior no pueda:

a) Avocar competencias del inferior; y

b) Revisar o sustituir la conducta del inferior, de oficio o a instancia de parte.

***3.** La desconcentración será máxima cuando el inferior esté substraído además, a órdenes, instrucciones o circulares del superior.*

***4.** La imposibilidad de revisar o sustituir la conducta del inferior hará presumir la potestad de avocar la misma y a la inversa.*

***5.** Las normas que crean la desconcentración mínima serán de aplicación restrictiva en contra de la competencia del órgano desconcentrado y las que crean la desconcentración máxima serán de aplicación extensiva en su favor".*

[37] Oficio DFOE-AE-0271 emitido por la Contraloría General de la República, con relación al Expediente N°21.050.

genera duplicidades estructurales que elevan la dificultad para la evaluación de resultados y el control de la gestión.

Por las razones apuntadas, la Contraloría General no avala la creación de órganos desconcentrados, ello agrava los efectos no deseados que se han indicado. Además, las debilidades en la gestión pública deben atenderse mediante vías eficientes y no necesariamente desconcentración funcional es una de ellas". (El subrayado es propio).

A parte de las observaciones de fondo, se sugiere revisar la redacción del numeral el cual posee algunas faltas ortográficas, adicionalmente es reiterativo en cuanto a la mención que hace del ICT, y establece algunas tareas que no son propias de la oficina ejecutora, por ejemplo, no es la oficina ejecutora quien conforma e integra el Consejo Asesor, ni la Dirección Ejecutora, quien la conforma es la misma ley. Si la intención es mantener el numeral se sugiere la siguiente redacción:

"Artículo 12- Alcance de la Oficina Ejecutora.

Para ejecutar y desarrollar el proyecto se creará una Oficina Ejecutora, la cual tendrá desconcentración mínima del Instituto. Tendrá facultades para dirigir, coordinar, administrar y controlar el desarrollo de los proyectos designados por esta ley. Estará conformada por un Consejo Asesor y una Dirección Ejecutora y desarrollará los proyectos bajo los lineamientos que le solicite la Junta Directiva del Instituto*."*

El **artículo 13** establece la integración del Consejo Asesor, que modifica de forma sustantiva la integración del órgano que actualmente se encuentra establecido en el artículo 10 de la Ley N° 6758.

La integración de este órgano es un asunto político, no obstante, es necesario realizar varios señalamientos:

- ✓ En el punto 1 se debe valorar con detenimiento la intervención del viceministro de egresos (o su representante) en el Consejo Asesor. Se sugiere valorar la participación de este funcionario, tomando en consideración que los recursos con los que se desarrollan las concesiones establecidas en el PTGP son en su mayoría privados, por lo cual, no se comprende el valor agregado que pueda brindar este funcionario en el desarrollo del proyecto.

- ✓ El punto 2 señala: "*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*." El punto anterior comprende todos incisos (a), b), c), d) y e)), esta Asesoría considera que a

los únicos incisos que le resultaría aplicable esta regla es a los incisos d) y e). Se sugiere corregir la redacción sobre este particular.

- ✓ El punto 4 llama a confusión ya que la redacción no es la mejor. Parece ser que con al contar con la aprobación del Concejo Municipal, el Alcalde puede ser representante del Consejo Asesor y sustituir a los representantes de las Cámaras. Sin embargo, no se establece bajo cuáles supuestos el Alcalde puede ser elegido en lugar de los representantes de las Cámaras. Además, en ese caso el Alcalde sería el de Liberia, no así podría haber un Alcalde que represente a la Cámara de Guanacaste por cuanto Guanacaste es una provincia y no un cantón que tenga un Alcalde. Se sugiere aclarar esta situación, así como valorar la pertinencia o no de excluir de forma permanente la representación del sector privado de la integración del órgano.

- ✓ El punto 5) hace referencia a los incisos f) y g), los cuáles no existen. Se debe eliminar este inciso y correr la numeración.

Con relación al **numeral 14** la primera observación es que existen dos artículos en el proyecto con ese mismo número, aspecto que deberá corregirse.

El **primer artículo 14** es un numeral nuevo, establece las funciones del Consejo Asesor, el cual según señala el párrafo primero "*tendrá funciones de dirección, fiscalización y recomendación*".

La primera observación que se realiza es sobre la naturaleza del Consejo, pues en algunos artículos es concebido como un órgano asesor, no obstante, en el presente numeral se le dan funciones de dirección y fiscalización.

Nótese, como las funciones del Consejo van más allá de funciones asesoras o consejeras, por el contrario, se le dota de personalidad jurídica instrumental para administrar el fondo especial del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo (PTGP), así como para concertar convenios y los contratos necesarios para cumplir sus funciones (lo cual va más allá de administrar el Fondo, lo cual no es procedente), además representa judicial y extrajudicialmente a la Dirección Ejecutora, puede contratar consultorías y los estudios que se requieran, tiene la potestad de ajustar el Plan Maestro, de igual forma puede autorizar –previo dictamen- la realización de concursos públicos para adjudicar áreas libres del PTGP. También puede establecer el monto del canon que debe pagar el ICT por el otorgamiento de la concesión. Igualmente, tiene funciones de fiscalizador sobre la Dirección Ejecutora, e incluso puede ejercer potestad disciplinaria sobre esta Dirección.

Tomando en consideración, las funciones y potestades que se le otorgan, evidentemente, no es un Consejo Asesor, sino un Consejo Director, en tal sentido se debería adecuar la nomenclatura del Consejo en todo el articulado.

Por otra parte, el proyecto le otorga a la Oficina Ejecutora desconcentración mínima, pero dentro de esa Oficina crea el Consejo Asesor, al que se le dota de personalidad jurídica instrumental, característica propia de órganos con desconcentración máxima[38].

El proyecto adolece de una definición coherente en la estructura creada, desde el punto de vista jurídico, por tanto se le otorga a una Oficina un grado de desconcentración mínima, pero esta oficina crea y conforma un Consejo cuyas funciones y características son propias de órganos con desconcentración máxima, aspectos que resultan contradictorios.

La falta de correspondencia entre la desconcentración que posee la oficina y la personalidad jurídica instrumental del órgano asesor, crea una serie de dudas, como si las decisiones pueden o no ser revisadas o sustituidas por el jerarca del ICT, si éste podrá avocar las competencias del inferior (Oficina Ejecutora y del Consejo Asesor), así como si tendrá competencia el jerarca del ICT para emitir órdenes, instrucciones o circulares con respecto al Fondo[39].

Respecto a la función indicada en el punto 7 debemos advertir que no queda claro lo de la adjudicación de áreas libres en el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo mediante la realización de concursos públicos, toda vez que todo terreno debe asignarse mediante concesión, pero las áreas libres no pueden concesionarse ni asignarse mediante concurso público, salvo que el proponente se refiera a otros usos que se le quieran dar a esas áreas libres, lo cual debe quedar establecido claramente.

---

[38] El jurista Ernesto Jinesta Lobo, en su obra Tratado del Derecho Administrativo I, págs. 105 y 106, expresa lo siguiente sobre la personalidad jurídica instrumental: "Estos órganos-persona, regularmente, están adscritos a la Administración Central y **asumen la veste del órgano desconcentrado en grado máximo**" …."El fenómeno jurídico del órgano-persona no se produce exclusivamente en el ámbito de la Administración Pública Central, dado que en el campo de la Administración Pública descentralizada institucional encontramos también algunos ejemplos de órganos-persona **dotados de personalidad jurídica instrumental, que asumen la forma de un órgano desconcentrado en grado máximo** para efectos técnicos, de eficacia, eficiencia y agilidad administrativas… "

[39] El artículo 83 de la Ley General de la Administración Pública establece: "Artículo 83.-

1. Todo órgano distinto del jerarca estará plenamente subordinado a éste y al superior jerárquico inmediato, salvo desconcentración operada por ley o por reglamento.

2. La desconcentración mínima se dará cuando el superior no pueda:

a) Avocar competencia del inferior; y

b) Revisar o sustituir la conducta del inferior, de oficio o a instancia de parte.

3. La desconcentración será máxima cuando el inferior esté sustraído además, a órdenes, instrucciones o circulares del superior.

4. La imposibilidad de revisar o sustituir la conducta del inferior hará presumir la potestad de avocar la misma y a la inversa.

5. Las normas que crean la desconcentración mínima serán de aplicación restrictiva en contra de la competencia del órgano desconcentrado y las que crean la desconcentración máxima serán de aplicación extendida en su favor."

El **segundo artículo 14** modifica el actual numeral 11 de la Ley N° 6758, en lo sustantivo, el proyecto incorpora un nuevo párrafo determinando la ubicación de las instalaciones físicas del Proyecto Turístico del Golfo de Papagayo, aspecto meramente logístico y sobre el cual no se tienen observaciones desde el punto de vista jurídico.

El **artículo 15** es un artículo nuevo. Incorpora las funciones de la Dirección Ejecutora, la cual cita la norma "estará compuesta por un Gerente". Se sugiere sustituir el término "*Gerente*" por "*Director Ejecutivo*" con el fin de homologar la terminología utilizada en el artículo.

En su segundo párrafo, indica: "*contará con el personal necesario para el correcto ejercicio de sus funciones*" y "*podrá tener sus propios niveles de subdirección, jefaturas, y personal necesario*".

Sobre este particular, se reitera las observaciones de la Contraloría General de la República, con relación al crecimiento del Estado. Tal y cómo puede observarse las potestades para la creación de puestos son bastante amplias, lo cual puede generar que se generen estructuras más allá de lo razonable, aspecto que dejamos a consideración de las y los legisladores.

Sobre el **numeral 16**, básicamente establece lo mismo que el numeral 12 de la Ley N° 6758. En los cambios realizados no se observan problemas jurídicos.

El **artículo 17** denominado "*Papel de la Auditoría*", señala que la Junta Directiva del ICT debe realizar las funciones de fiscalización que contempla la Ley de Control Interno[40], por medio de la Auditoría Interna del Instituto.

En tal sentido, se comparte las observaciones de la Contraloría General de la República[41], en el sentido de que la Administración Activa posee una serie de responsabilidades en torno a la fiscalización y consecuentemente, no puede delegar a la Auditoría Interna el control interno del órgano que se crea mediante esta ley. Sobre este particular señala:

> *"**La Administración Activa debe velar por el control interno de la organización***
> *La Ley General de Control Interno, n.° 8292, establece en su artículo 7 la obligatoriedad para las administraciones públicas de disponer de sistemas de control interno, los cuales deberán ser aplicables, completos, razonables, integrados y congruentes con sus competencias y atribuciones institucionales. Además, el artículo 10 de esta ley indica como responsabilidad del jerarca y del titular subordinado establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional y establece como responsabilidad de la administración activa, determinar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento.*

[40] Ley N°8892 de 4 de setiembre de 2002

[41] Oficio DFOE-AE-0271 emitido por la Contraloría General de la República, con relación al Expediente N°21.050.

En virtud de la normativa citada, se advierte a la Asamblea Legislativa que el texto del artículo 17 del proyecto de ley no es consistente, pues la Junta Directiva del ICT no puede delegar en su auditoría interna el control interno del órgano que se pretende crear, aunque bien puede conferir a su auditoría interna, dentro del ámbito de su autonomía funcional y de criterio, la facultad de efectuar fiscalización en dicho órgano."

El **artículo 18** establece el canon de la Zona Marítima Terrestre (de igual forma lo hace la Ley N° 6758). Este numeral sí es objeto de múltiples modificaciones, principalmente, en cuanto a la fórmula de cálculo del canon que pueden cobrar las municipalidades de Liberia y Carrillo.

Respecto a este tema, en la parte II de este informe de Consideraciones Previas se analizó las implicaciones de la modificación de este canon, al cual remitimos.

Sobre este particular, el primer aspecto que resulta importante tener claro, es que el canon no constituye un tributo y que por lo tanto, puede ser definido por la Administración, no obstante, en caso de ser definido vía legislativa deberá ser modificado por la misma vía, en ese sentido, el establecer el porcentaje vía legislativa es factible, sin embargo, debe tenerse presente que para efectos de posteriores modificaciones deberá seguir el procedimiento legislativo ordinario, lo cual le otorga cierto grado de rigidez al procedimiento establecido. Lo anterior, es un asunto de oportunidad y conveniencia política, no obstante, se deja planteada la observación.

El segundo aspecto que se debe señalar es que la metodología de cálculo varía de forma considerable, pues la misma refiere al artículo 48 de la Ley de Zona Marítima Terrestre[42]. Este numeral es desarrollado a través del artículo 49 del Decreto Ejecutivo N° 7841-P, el cual reglamenta la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre", el cual señala:

"Artículo 49.- Los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre, se regularán conforme lo disponga la municipalidad respectiva mediante reglamento técnicamente fundamentado que formará parte integral del Plan Regulador Costero correspondiente y dentro de los rangos de la siguiente tabla aplicada a los avalúos elaborados conforme a este reglamento:

Uso agropecuario hasta un 2%.

Uso habitacional hasta un 3%.

Uso hotelero turístico o recreativo hasta un 4%.

Uso comercial industrial, minero o extractivo hasta un 5%.

[42] Ley 6043, de 2 de marzo de 1977.

Ningún canon anual a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre, podrá ser menor al cuarto por ciento (0.25%) del monto del avalúo correspondiente.

Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el inciso c) del artículo 6° de la Ley N° 7509 del nueve de mayo de 1995, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sus reformas y reglamento."

Nótese que contrario a lo que establece la normativa actualmente, quien definiría la forma de cálculo es la municipalidad respectiva, mediante su propio reglamento, incluso se establece que el canon nunca puede ser inferior al 0.25% del monto del avalúo, el cual realizan las mismas municipalidades.

Actualmente, la Municipalidad debe solicitar a la Dirección Ejecutiva que le indique el valor de la concesión[43], el cual se calcula a razón de $3.24 dólares por metro

[43] El artículo 14 del Decreto Ejecutivo N° 25439, "Reglamento a la ley para el desarrollo y ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo", establece:
"Artículo 14.-Todo concesionario del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, en el ejercicio de su derecho de Todo concesionario del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo cuya concesión se encuentre total o parcialmente ubicada dentro de la zona restringida de la zona marítimo terrestre, deberá pagar por el uso de dicha área a favor de la Municipalidad competente un canon anual conforme lo dispone el artículo 18 de la Ley N º 6758.
Para la fijación de dicho canon anual, la Municipalidad interesada solicitará a la Dirección Ejecutiva de la Oficina Ejecutora le acredite el valor de la concesión otorgada, el cual se calculará a razón de tres dólares con cuatro centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US$3.04) por cada metro cuadrado de terreno concesionado. Dicho valor, será ajustado siguiendo el procedimiento establecido en el cuarto párrafo del artículo 12 de este Reglamento, determinándose el valor de la concesión en moneda local, aplicando el tipo de cambio de compra de referencia establecido por el Banco Central de Costa Rica al quince de diciembre de cada año.
Sobre el valor de la concesión acreditado por la Dirección Ejecutiva, la Municipalidad respectiva procederá al cálculo del canon anual excluyendo del área de la zona restringida 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, según lo muestre el respectivo plano, salvo los casos previstos en el artículo 21 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. Sobre el valor resultante se aplicará el canon anual, de acuerdo al uso autorizado en cada caso:
Uso residencial turístico 3%
Uso hotelero 4%
Uso comercial 5%
El canon municipal deberá ser calculado por anualidades adelantadas, pudiendo ser pagado por el concesionario en forma trimestral conforme lo disponga la Municipalidad interesada. 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 de su fijación definitiva. En las posteriores determinaciones quinquenales, el canon regirá a partir del período siguiente a la fecha en que quede firme la resolución definitiva que lo apruebe. En caso de que se construyan apartamentos o locales en varios pisos sobre un terreno de la concesión cuyo uso así lo permita, al cederse cada apartamento o local, el adquirente será el responsable del valor proporcional del área conforme al coeficiente de propiedad condominal de la cesión y deberá pagar la parte proporcional del canon a la Municipalidad interesada."

cuadrado y a partir de ahí se aplica el porcentaje respectivo (3% uso habitacional, 4% uso hotelero, o 5% uso comercial).

Siguiendo con el numeral, el tercer párrafo del artículo 18 del proyecto de ley es inconsistente con relación al párrafo segundo, mismo que remite al artículo 48 de la Ley N° 6043, y consecuentemente al numeral 49 de su reglamento. Para mayor claridad se aporta el siguiente cuadro comparativo:

Párrafo tercero del artículo 18 del proyecto de ley	*Artículo 49 del Reglamento de la Ley N°6043*
(…) *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%).*	*"Artículo 49.- Los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre, se regularán conforme lo disponga la municipalidad respectiva mediante reglamento técnicamente fundamentado que formará parte integral del Plan Regulador Costero correspondiente y dentro de los rangos de la siguiente tabla aplicada a los avalúos elaborados conforme a este reglamento:* *Uso agropecuario hasta un 2%.* *Uso habitacional hasta un 3%.* *Uso hotelero turístico o recreativo hasta un 4%.* *Uso comercial industrial, minero o extractivo hasta un 5%.*

Con base en el cuadro anterior, puede observarse que existe una inconsistencia pues mientras el párrafo segundo del numeral señala que el canon se cobra de conformidad con el artículo 48 de la Ley N° 6043, el párrafo tercero establece otra forma de cálculo pues remite al Plan Maestro, el cual se encuentra a cargo de las dependencias establecidas en esta ley y adscritas al Instituto Costarricense de Turismo.

Bajo la redacción actual existen dos formas de cálculo, una establecida en el párrafo segundo con base en el reglamento que defina la municipalidad respectiva y otra forma de cálculo, establecida en el párrafo tercero ligada al Plan Maestro que define el ICT.

Por principio de legalidad, se debe aclarar este aspecto, siendo el tema del canon uno de los aspectos fundamentales de esta iniciativa.

Por otra parte, el párrafo cuarto de este numeral, establece que el avalúo de los terrenos lo hará la municipalidad, con la metodología de valoración del Órgano de

Normalización Técnica y basado en la plataforma de valores para zonas homogéneas.

Sin embargo, a partir del párrafo quinto se faculta otra forma de cálculo, e indica que "*en caso de las municipalidades no cuenten con la actualización anterior, llevará los avalúos de acuerdo a los siguientes acuerdos:*". La redacción es un poco confusa, se sugiere cambiar el término "actualización" por "metodología".

Con relación a la forma de cálculo de esta metodología alterna o supletoria, se sugiere sea consultada con los expertos en la materia.

Es síntesis, al parecer los proponentes no cuentan con un criterio técnico municipal que les permita determinar si son o no capaces de aplicar la primera metodología (la cual no resulta clara). Pero genera aún más preocupación que la segunda metodología sugerida pueda resultar desproporcionada

En el Apartado II de este Informe, específicamente en el punto 2.8, se realizó una proyección del incremento que puede sufrir el canon bajo los parámetros propuestos en esta iniciativa, por lo que se sugiere a los legisladores valorar este aspecto para la toma de decisiones.

A criterio de esta Asesoría, este numeral debe ser revisado con sumo detenimiento.

El **artículo 19** es un artículo nuevo, el mismo se denomina "*Comunicatoria del Avalúo de la Concesión*", aunque debería incluir en su título "*y medios de impugnación*" por contemplar esta temática.

Sobre el fondo, el párrafo segundo hace referencia a que el interesado cuenta con 15 días hábiles para presentar los recursos ordinarios que se establecen a partir del párrafo segundo del artículo 19 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Estos párrafos señalan:

> *"Cuando exista una valoración general o particular de bienes inmuebles realizada por la municipalidad, y el sujeto pasivo no acepte el monto asignado, este dispondrá de quince días hábiles, contados a partir de la notificación respectiva, para presentar formal recurso de revocatoria ante la oficina de valoraciones. Esta dependencia deberá resolverlo en un plazo máximo de quince días hábiles. Si el recurso fuere declarado sin lugar, el sujeto pasivo podrá presentar formal recurso de apelación ante el concejo municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la oficina.*
>
> *El contribuyente podrá impugnar la resolución del concejo municipal ante el Tribunal Fiscal Administrativo, en el término de quince días hábiles, según el Código de Normas y Procedimientos Tributarios. El citado Tribunal deberá resolver en un plazo máximo de cuatro meses contados desde la interposición del recurso.*
>
> *Mientras el Tribunal no se pronuncie sobre el fondo del asunto en resolución administrativa, continuará aplicándose el avalúo anterior y conforme a él se cobrará.*

Una vez dictada esta resolución y notificadas las partes, se dará por agotada la vía administrativa.

La resolución podrá recurrirse ante el Tribunal Superior Contencioso- Administrativo, de acuerdo con el artículo 83 y siguientes de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa."

Bajo la redacción actual se deberán presentar todos los recursos ordinarios en el plazo de 15 días hábiles. Sin embargo, si la intención de los proponentes es utilizar el mismo procedimiento establecido en el numeral 19 de la Ley N° 7509, se debería ajustar la redacción. Si la intención de los proponentes es reproducir el procedimiento establecido en la Ley N° 7509, se sugiere de forma respetuosa la siguiente redacción:

"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 ***el recurso de revocatoria. De igual forma podrá presentar l****os* ***demás*** *recursos ~~ordinarios~~ que se establecen a partir del párrafo segundo del artículo 19 de la Ley Nro. 7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles."*

El **artículo 20** coincide parcialmente con el último párrafo del artículo 14 del Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo[44]. Para mayor claridad de los cambios realizados se adjunta el siguiente cuadro:

Proyecto de ley	**Párrafo final de art 14 Reglamento PTGP Decreto Ejecutivo N° 25439**
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	(…) El canon municipal deberá ser calculado por anualidades adelantadas, pudiendo ser pagado por el concesionario en forma trimestral conforme lo disponga la Municipalidad interesada. 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 de su fijación definitiva. En las posteriores determinaciones quinquenales, el canon regirá a partir del período siguiente a la fecha en que quede firme la resolución definitiva que lo apruebe. En caso de que se construyan apartamentos o locales en varios pisos sobre un terreno de la concesión cuyo uso así lo permita, al

[44] Decreto N° 25439-MP-TUR.

años conforme lo establece el artículo 73 del Código Municipal.	cederse cada apartamento o local, el adquirente será el responsable del valor proporcional del área conforme al coeficiente de propiedad condominal de la cesión y deberá pagar la parte proporcional del canon a la Municipalidad interesada.

Del cuadro anterior pueden observarse dos cambios, el primero con relación a la fecha en que entra a regir el canon, la cual actualmente es a partir de la fijación definitiva y el proyecto la establece a partir de la fecha de vigencia del contrato.

La segunda modificación es en la parte final del artículo, en la cual se cambia por completo el contenido. El proyecto contempla una disposición relativa a la mora, mientras que la reglamentación vigente establece una disposición relativa a la cesión parcial de parte del inmueble. Al no contemplar este proyecto la posibilidad de cesiones parciales se considera adecuado suprimir esta parte de la disposición reglamentaria. No se observan problemas jurídicos en los cambios realizados.

El **artículo 21** es un artículo nuevo, el mismo establece un canon para el ICT, el numeral inicia de la siguiente forma: "*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*."

Por la forma, se sugiere cambiar "*establecerá*" por "*para establecer*" y sustituir igualmente "*pagaderos*" por "*pagadero*", pues lo que se paga es el canon y por ello, debe ir en singular.

Por el fondo, se debe indicar que el artículo 7 no establece ningún fondo, dicho fondo de acuerdo a la numeración del proyecto se encuentra contemplado en el artículo 10, de ahí que debe corregirse la referencia. Es posible que el error en la referencia, se deba a que en la ley actual (Ley N° 6758) dicho fondo sí se encuentra en el numeral 7, lo cual pudo provocar algún tipo de confusión al redactor de la norma.

El segundo párrafo es prácticamente ininteligible, el párrafo señala:

> *"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."*

Del párrafo anterior, lo único que queda claro es que la base de cálculo y cobro la definirá el ICT y que la misma se actualizará cada cinco años, posteriormente, cualquier comentario que se realice es producto de suposiciones de lo que quisieron dar a entender los proponentes. Este párrafo debe ser reestructurado.

Posteriormente, el párrafo tercero señala que 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…". Lo anterior, crea todavía más incertidumbre puesto que el párrafo anterior señalaba que la base de cálculo y cobro iba a ser definida vía reglamentaria y este párrafo establece la base en la tasa "Prime Rate".

De igual forma se aclara que el proyecto en su artículo 31 establece que sólo procede la cesión total del contrato, es decir, no proceden las cesiones parciales. Por lo anterior, se debe eliminar las palabras "*o parciales*", para evitar tener dos normas que resulten contradictorias.

Como si no fuese lo suficientemente confuso, el artículo continúa indicando *"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."*

Dejando de lado los aspectos de ortografía y redacción, se debe indicar que resulta muy difícil identificar la intención del párrafo anterior. Adicionalmente, el párrafo contiene una parte propia de una disposición transitoria y la otra parte, parece crear **otra** referencia para la base de cálculo.

En todo caso, se reitera que la base de cálculo del canon es un aspecto sustancial y por lo tanto, debe ser definido con la claridad que amerita el tema. La forma en que sea definido, sea que la base se defina vía reglamento o bien, con la/s referencia/s a una tasa en particular, es un asunto de política legislativa, pero lo que sí es indiscutible es que la forma de calcularlo debe ser lo suficientemente clara para que no dé lugar a interpretaciones diversas o contradictorias por parte del operador jurídico.

En síntesis, se puede indicar que el numeral crea un canon a favor del ICT, el cual carece de una definición clara de su base de cálculo. Por tanto, se sugiere reestructurar por completo el numeral.

El **artículo 22** crea el canon ambiental, es un artículo nuevo, el cual señala:

> *"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."

En primer lugar, cabe señalar que se debe cambiar la palabra "*regularán*" por "*regulará*", puesto que lo que se regula es el canon y por lo tanto, debe ir en singular. Asimismo, se debe definir qué es lo que establece el Plan Maestro, aspecto que queda totalmente indeterminado en la redacción. Por último, el segundo párrafo hace referencia a que el canon será del 1% y que la base de cálculo será la misma indicada en el artículo 18, la cual reiteramos no se encuentra clara.

El **artículo 23** establece un impuesto de traspaso por las cesiones de las concesiones. El numeral señala:

"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."

Del numeral parece desprenderse la posibilidad de cesiones parciales, en tal sentido, se reitera que el numeral 31 veta esta posibilidad, por lo cual se debe adecuar el articulado para que sea coherente en sus distintas disposiciones.

Por otra parte no se comprende muy bien la razón por la cual el destino del impuesto se dirige a favor de las municipalidades y no del Proyecto Turístico. Sin embargo, este aspecto es un tema de conveniencia y oportunidad política.

A partir del artículo 24 y salvo contadas excepciones, se incorporan de forma total o parcial una serie de disposiciones establecidas en la Ley N° 7762, "*Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos*", de 14 de abril de 1998. A pesar de que las disposiciones se incorporan casi en el mismo orden de la citada ley, las mismas se visualizan en el proyecto de forma desordenada, pues no siguen un orden lógico de acuerdo a las etapas que contempla un proceso de contratación, de ahí que puede observarse como el proyecto intercala etapas en el articulado. La diferencia en la forma en que se visualizan las normas en la Ley N° 7762 respecto de esta iniciativa, radica en que la ley citada posee divisiones por capítulos y secciones, lo cual hace que las normas guarden cierta lógica o rigor técnico. En todo caso, la observación anterior, es meramente de forma, por lo que queda a criterio de los legisladores si otorgan a la iniciativa un orden cronológico y lógico en las disposiciones de este proyecto.

Esta Asesoría considera que el procedimiento establecido en la Ley N° 7762 es de difícil aplicación en el tema de otorgamiento o contratos de otorgamiento de

concesiones de bienes inmuebles públicos, toda vez que aquella ley viene a regular los contratos de concesión de obras públicas y de obras con servicios públicos a cambio de contraprestaciones cobradas a los usuarios de la obra, a los beneficiarios del servicio o de contrapartidas de cualquier tipo pagadas por la Administración concedente, situación que no es aplicable a la figura de los contratos de concesiones de bienes inmuebles públicos, como sería el caso del Proyecto Papagayo.

El numeral 24 es un artículo nuevo y establece algunos principios rectores de la contratación administrativa, se sugiere incluir los principios de eficacia, buena fe, intangibilidad patrimonial y conservación de la oferta[45].

El **artículo 25** es un artículo nuevo, el cual establece el contenido del cartel de licitación. Sobre este particular, se debe señalar que el artículo crea una lista cerrada de requisitos, lo cual se considera inconveniente. Se debería habilitar para que vía reglamentaria puedan ser incorporados nuevos requisitos (numerus apertus), puesto que las necesidades pueden variar con el tiempo. Además, el cartel incluye algunos requisitos que parecen no ser aplicables al tema de la concesión de bienes inmuebles públicos.

Sobre los incisos, específicamente el inciso j) señala:

> *"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."*

El inciso posee algunos errores de redacción, en tal sentido se sugiere cambiar la palabra "*distribuirán*" por "*distribución*", igualmente, cambiar las palabras "*de ellas*" por "*las partes*", con el objetivo de dar mayor claridad al texto[46].

En el último párrafo de este artículo se sugiere cambiar la palabra "debería" por "deberá" e incorporar la palabra "la" antes de la palabra "normativa". De igual forma se debe corregir la fecha de la Ley N° 7494 que es del 2 de mayo de 1995.

Con relación al **artículo 26** denominado "consultas y aclaraciones", el mismo reproduce el contenido del artículo 25 de la Ley N° 7762. Esta Asesoría no tiene mayores comentarios, sin embargo, se sugiere que dichas consultas se realicen en

[45] Sobre este particular puede observarse en la página oficial de la Contraloría General de la República, el siguiente enlace: https://campus.cgr.go.cr/capacitacion/CV-ABC-CA/L2/221_los_principios_de_la_contratacin_administrativa.html

[46] El inciso j) del artículo 24 de la Ley N° 7762, señala: "j) La forma en que se distribuirán entre las partes los riesgos del proyecto. Esta distribución 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."

los términos que establece el inciso b) del artículo 42[47] de la Ley N° 7494, es decir, que se haga invitación pública a todos los oferentes, se levante un acta de las audiencias realizadas y se deje constancia de estas actuaciones en el expediente.

El **artículo 27** relativo a la "presentación de ofertas", es una copia textual de lo que establece el artículo 26 de la "Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos[48]".

A partir de este artículo se establece el procedimiento para el otorgamiento de las concesiones de bienes de dominio público con la aplicación de normas semejantes-podríamos decir "transcritas"- del procedimiento previsto para la concesión de Obra Pública con Servicios públicos. Para ello, el proponente transcribe varias de esa normativa para aplicarla a los casos de concesión de bienes inmuebles de dominio público en Papagayo, normativa aquella que no resulta compatible en su totalidad a la realidad de las concesiones de dominio público (concesión de demanio) y que por ello el procedimiento propuesto en muchos de los casos sería inaplicable e inadaptable.
Partiendo primero que el procedimiento propuesto puede ser opuesto al principio intuitu personae que rige las concesiones de dominio público La concesión de de dominio público- son actos administrativos que confieren al administrado un derecho para realizar alguna actividad que en principio se considera propia o privativa del Estado y que se otorgan tomando en consideración circunstancias o atributos determinados que deben concurrir en la persona beneficiada con la misma, es decir que el derecho se otorga "intuitu personae.

La característica de los contratos de concesión de otorgarse intuitu personae, implica que la concesión debe darse como resultado de la valoración que el órgano concedente hace de las condiciones que el particular ofrezca, normalmente previo señalamiento de los requisitos mínimos para su prestación.. De ese carácter personalísimo se desprende, que el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato respectivo, corresponden de manera exclusiva al concesionario.

De allí que algunos aspectos como los dispuestos en el artículo 32 de la propuesta donde se le permite al adjudicatario, según su conveniencia y conforme al uso de suelo para el cual tuvo la opción, 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, ello atenta con la

[47] El inciso b) del artículo 42 de la Ley de Contratación Administrativa, de 2 de mayo de 1995, señala: "b) La preparación del cartel de licitación, con las condiciones generales así como las especificaciones técnicas, financieras y de calidad. La administración podrá celebrar audiencias con oferentes potenciales, a fin de recibir observaciones que permitan la más adecuada elaboración del pliego de condiciones; para ello, deberá hacer invitación pública y levantar un acta de las audiencias, todo lo cual deberá constar en el expediente."
[48] Ley N° 7762, de 14 de abril de 1998.

naturaleza misma de la “concesión de demanio”, donde su principal característica es el otorgamiento del derecho intuitu personae.

emas como financiamiento, avales, consorcios, requisito para participar de estar dos o más empresas reunidas en acuerdo de consorcio, el equilibrio financiero del contrato, creación de nuevas sociedades después de adjudicada la concesión, señalar pagos ofrecidos por el oferente al Estado en lo referente a los posibles ingresos que se perciban por concepto de cánones y tarifas, entre otros, son temas de difícil aplicación en el tema de concesión de terrenos o de bienes del Estado.

Se llama la atención de los señores diputados en el sentido de que el procedimiento propuesto para la adjudicación de las concesiones de terrenos en Papagayo no es el idóneo para ello, sino que es un procedimiento aplicable para otros casos de concesiones específicamente el de concesiones de obras públicas y servicios, que eventualmente sería ser en ciertos procedimientos incompatible para el objeto de esta ley.

Sobre el **artículo 28**, el mismo reproduce de forma parcial, lo que establece el artículo 27 de la “Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos[49].

Llama la atención que para participar en estos concursos se requiere la participación de dos o más empresas reunidas en acuerdo de consorcio, y no lo puede hacer una persona física o una única persona jurídica.

Por la forma, se puede señalar que se debería de utilizar el mismo título del artículo 27 de la Ley N° 7762, pues no se regulan las ofertas en general, sino las “*ofertas en consorcio*”. Se sugiere realizar tal precisión al título del numeral.

Por el fondo, la diferencia radica en que el artículo 27 contiene una referencia a otro numeral (art 31) y este desarrolla una serie de aspectos que la iniciativa de ley no contempla. Para mayor claridad se aporta el siguiente cuadro comparativo:

Proyecto Artículo 28	**Artículo 27 Ley N° 7762**	**Artículo 31 Ley N°7762**
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	Artículo 27.- Ofertas **en consorcio** 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	Artículo 31.- Constitución de la sociedad anónima nacional 1) El adjudicatario **queda obligado a 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

[49] Ley N° 7762, de 14 de abril de 1998.

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.**	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. No obstante, de resultar adjudicatario, una vez firme la adjudicación, **deberá constituir la sociedad nacional referida en el artículo 31 de esta ley**. 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 el inciso 1) del artículo 31 de esta Ley.**	responsable con esta sociedad anónima por el plazo de la concesión. En el caso de que uno de los socios sea una empresa constructora y esta desee salir de la sociedad, lo podrá hacer únicamente si: a) su participación accionaria es inferior al cuarenta y nueve por ciento (49%) del capital social; b) cede esa participación a alguno de los otros socios; c) ha finalizado la etapa de construcción de la concesión, habiendo la administración concedente recibido de conformidad las obras previstas para dicha etapa, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el cartel y el contrato. 2.- Esta sociedad tendrá como objeto único y exclusivo la ejecución del contrato de concesión y le serán aplicables las normas del Código de Comercio. La sociedad deberá ser disuelta, una vez terminada la concesión y comprobada la inexistencia de pasivos contingentes a cargo de ella. 3) El capital social inicial será de al menos un veinte por ciento (20%) del valor del gasto total proyectado para construir la obra y, una vez concluida, para la explotación del servicio. Cuando sea necesario para resguardar el interés público pretendido por la concesión, la administración concedente podrá definir cada año las variaciones del gasto total proyectado, con el propósito de que en el capital social se efectúen los ajustes correspondientes, pero no podrá ser menor al porcentaje

		señalado. En tal caso, el concesionario dispondrá de sesenta días hábiles para ajustar el capital y depositar el ajuste correspondiente, en un banco del Sistema Bancario Nacional, a la orden del Consejo Nacional de Concesiones. 4) En ningún caso, el adjudicatario podrá tener una participación inferior al cincuenta y uno por ciento (51%) del capital social, durante la etapa de construcción. Durante la etapa de explotación de la concesión, podrá disponer de las acciones correspondientes a este cincuenta y uno por ciento (51%) del capital social de la sociedad concesionaria, en los términos establecidos en el cartel de licitación y en el contrato de concesión, y previa autorización de la administración concedente y de la Contraloría General de la República. 5.- La inscripción de la sociedad anónima estará exenta del pago de los impuestos y derechos de registro. Los honorarios serán negociados por las partes y no podrán exceder del veinticinco por ciento (25%) de los porcentajes fijados en la tabla de cobro de honorarios.

Tal y como se mencionó líneas atrás, la diferencia entre el artículo 28 del proyecto y el 27 de la Ley N° 7762, es la referencia que hace esta ley a su numeral 31, el cual establece una serie de condiciones que procedemos a analizar.

La primera condición es la obligación del adjudicatario de 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. El proyecto de ley tiene una disposición similar en su artículo 32, sin embargo, no establece forma preceptiva el constituir una sociedad, sino que es establecido como una potestad.

Posteriormente, el artículo 27 de la Ley N° 7762, se establecen algunas restricciones que se detallan a continuación:

- ✓ En el caso de que uno de los socios sea una empresa constructora y esta desee salir de la sociedad, lo podrá hacer únicamente si: a) su participación accionaria es inferior al cuarenta y nueve por ciento (49%) del capital social; b) cede esa participación a alguno de los otros socios; c) ha finalizado la etapa de construcción de la concesión, habiendo la administración concedente recibido de conformidad las obras previstas para dicha etapa, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el cartel y el contrato.

- ✓ El capital social inicial será de al menos un veinte por ciento (20%) del valor del gasto total proyectado para construir la obra y, una vez concluida, para la explotación del servicio.

- ✓ En ningún caso, el adjudicatario podrá tener una participación inferior al cincuenta y uno por ciento (51%) del capital social, durante la etapa de construcción.

Lo que procura el numeral 27 de la Ley N° 7762, es garantizar algunas responsabilidades propias de las partes mediante una responsabilidad solidaria a través de la conformación de una sociedad anónima. Igualmente, exige al menos un porcentaje inicial de capital social en relación a las obras que se pretendan construir y exige que el adjudicatario siempre mantenga un porcentaje mayoritario de las acciones.

El proyecto no cuenta con estas regulaciones, únicamente, mantiene la responsabilidad solidaria en el inciso 3), el cual señala: "*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.*"

El artículo 29 define el procedimiento para la selección del concesionario. Por la forma, el primer señalamiento es que los incisos se encuentran mal enumerados (se excluyen las letras c) y d)). En segundo lugar, se sugiere cambiar la palabra "factores[50]" por "criterios", tanto en el punto 1), como el 2).

[50] Según la Real Academia Española, término "factor" tiene las siguientes acepciones:
factor, ra
Del lat. factor, -ōris 'el que hace'.

Por lo demás, es una reproducción parcial del numeral 28 de la Ley N° 7762. La diferencia radica en que excluye algunos incisos (b), d), f) y h)) de la ley citada, suponemos que en algunos casos por no ser aplicables a este tipo de concesión. El otro cambio que realiza es en el punto 3), el cual excluye la prevalencia que hace la Ley N° 7762 hacia los nacionales sobre los extranjeros en caso de empate en los parámetros de selección, aspecto que se considera positivo pues otorga un trato igualitario entre oferentes.

Esta Asesoría no encuentra problemas de índole jurídica en el artículo.

Con relación al artículo 30 no se tienen observaciones, es una copia textual de lo que establece el artículo 29 de la Ley N° 7762.

El artículo 31 regula la suscripción y cesión del contrato, el mismo reproduce parcialmente el artículo 30 de la Ley N° 7762, básicamente los cambios se producen en los dos primeros incisos, los cuales procedemos a transcribir, para mayor claridad:

Artículo 30 Ley N° 7762	*Proyecto de ley*
Artículo 30.- Suscripción y cesión del contrato *1) El contrato se suscribirá, una vez firme el acto de adjudicación* ***y constituida la sociedad anónima nacional referida en el artículo 31 de esta Ley. Deberá ser refrendado por la Contraloría General de la República****.*	*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	*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*

1. m. y f. En las estaciones de ferrocarril, empleado que se ocupa de la recepción, expedición y entrega de los equipajes y mercancías.
2. m. y f. p. us. Persona que hace algo.
3. m. Elemento o causa que actúan junto con otros. El factor que más influyó en la decisión fue su preparación académica.
4. m. Oficial real que en las Indias recaudaba las rentas y rendía los tributos en especie pertenecientes a la Corona.
5. m. Dependiente del comisario de guerra o del asentista, que se ocupaba de la distribución de víveres a la tropa.
6. m. Mat. Cada una de las cantidades o expresiones que se multiplican para obtener un producto.
7. m. Mat. submúltiplo.
8. m. p. us. Capataz o persona que administra bienes ajenos.
9. m. desus. Persona que comercia por cuenta ajena.
10. m. pl. Cuba. Representantes de los diferentes órganos de dirección de una empresa o de una institución.

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 Contraloría General de la República****, habiéndose valorado el interés público por parte de la administración concedente.* *Todos los costos derivados del cambio de concesionario, correrán a cargo de la empresa que ostente la concesión.* *(…)*	*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.* *(…)*

Tal y como puede observarse del cuadro anterior, se prescinde de la autorización previa de la Contraloría General de la República y de la obligación de constituir una sociedad anónima.

Sobre este mismo tema de la cesión, se debe indicar que el artículo 36[51] de la Ley de Contratación Administrativa[52] y el 217 del Reglamento, regulan los aspectos relativos a la cesión.

Dentro de los aspectos más relevantes que contempla esta normativa, se encuentra la necesaria aprobación por parte de la Contraloría General de la República en caso de que la cesión supere el 50%.

Por su parte, el artículo 217 del Reglamento de la Ley de Contratación Administrativa, establece una serie de aspectos que debe analizar la Administración de previo a dar el visto bueno, entre los que se encuentran:

a) Causa de la cesión.

b) El cumplimiento por parte del cesionario de las principales condiciones legales, técnicas y financieras solicitadas en el cartel.

c) Que el cesionario no esté afectado por alguna causal de prohibición

d) Ventajas de la cesión de frente a resolver el contrato.

e) Eventuales incumplimientos del cedente hasta el momento y medidas administrativas adoptadas.

[51] ARTICULO 36.-Límites de la cesión. Los derechos y las obligaciones del contratista no podrán cederse sin la autorización previa y expresa de la Administración contratante, por medio de acto debidamente razonado. Cuando la cesión corresponda a más de un cincuenta por ciento (50%) del objeto del contrato, se requerirá autorización previa de la Contraloría General de la República. En ningún caso la cesión procederá en contra de las prohibiciones establecidas en el artículo 22 de esta Ley.

[52] Ley de Contratación Administrativa.

El proyecto no establece la posibilidad de cesiones parciales, sino que indica en su numeral 31.2 que "*únicamente podrá autorizarse la cesión total del contrato de concesión*", en tal sentido se extraña en la norma la necesaria intervención de la Contraloría General de la República, así como de algunos de los requisitos señalados anteriormente[53].

Con relación al punto 3) del artículo 31, que indica lo siguiente: "*solo a una persona natural o jurídica se le podrá hacer que cumpla los requisitos para ser licitante*". En primer término, se sugiere cambiar las palabras "*persona natural*" por "*persona física*" con el fin de adecuarlo al lenguaje de nuestro ordenamiento. Igualmente, se recomienda cambiar la palabra "*hacer*" por "*solicitar*". Finalmente, a criterio de esta Asesoría los requisitos no son para ser licitante sino cesionario, puesto que lo que pretende el artículo es ceder la concesión, no volver a sacar a la concesión a licitación.

El punto 4) se hace referencia al artículo 22 de la Ley de Contratación Administrativa, si bien, este versa sobre el ámbito de aplicación de las prohibiciones, se recomienda que la referencia sea sobre todo el Capítulo V de la Ley de Contratación Administrativa. Lo anterior, por cuanto los artículos subsiguientes al numeral 22, regulan aspectos sustantivos de la temática, tales como: el alcance de la prohibición (art 22 bis), el levantamiento de la incompatibilidad (art 23), la prohibición de influencias (art 24), los efectos del incumplimiento (art 25) y la remisión reglamentaria (art 26).

El **artículo 32** establece la posibilidad del adjudicatario de constituir una sociedad anónima dentro de los 90 días naturales posteriores a la firmeza del acto de adjudicación. Sobre este artículo ya nos hemos referido anteriormente, en el sentido de que la presente ley otorga la facultad de crear una sociedad anónima, mientras que la Ley N° 7762, lo establece como una obligación.

[53] Con relación a este tema la PGR en Dictamen C- 026-2000, de 14 de febrero de 2000, señaló: "En ese orden de ideas, hay que agregar que si bien la Ley de Creación del Depósito Libre Comercial de Golfito y su reglamento omiten referirse al tema de la cesión de los derechos y obligaciones del concesionario, la Ley de Contratación Administrativa (n° 7494 de 2 de mayo de 1995) y su Reglamento (emitido mediante Decreto 25038 de 6 de marzo de 1996) resultan aplicables directamente al asunto, por así disponerlo el artículo 23 de la Ley 7012 ya citada. En dichos cuerpos normativos sí se prevé la posibilidad de realizar la cesión que interesa, pero se exigen para ello los siguientes requisitos: 1) que se cuente con la autorización previa y expresa de la Administración contratante 2) que esa autorización se manifieste por medio de un acto debidamente razonado, 3) que la cesión obedezca a circunstancias de fuerza mayor u otras muy calificadas, 4) que la cesión se autorice en beneficio del interés público, 5) que las condiciones personales y profesionales del virtual concesionario lo califiquen como apto para asumir los compromisos del contratista y, finalmente, 6) que se obtenga autorización de la Contraloría General de la República cuando la cesión corresponda a más de un 50% del objeto o del monto de lo contratado (artículo 36 de la Ley de Contratación administrativa en relación con el 39 de su reglamento)."

El **artículo 33** establece el procedimiento en caso de incumplimiento, es una copia literal de lo que establece el artículo 32 de la Ley N° 7762.

El **artículo 34** regula el régimen de garantías, es una transcripción parcial de lo que establece el artículo 33 de la Ley N° 7762. Sobre los aspectos de forma, se debe señalar que falta el punto 5, por lo cual se debe de corregir la numeración de los puntos subsiguientes.

Por el fondo se debe indicar que en esencia, se diferencia del artículo 33 de la Ley N° 7762, en que suprime dos incisos que se encuentran en la ley citada, los cuáles señalan:

> *"4) Antes de suscribir el contrato, el concesionario deberá constituir y acreditar la garantía de construcción, la cual garantizará sus obligaciones desde la suscripción del contrato hasta que se haya finalizado la etapa de construcción, y la administración tenga por bien rendida la garantía de explotación. Asimismo, antes de suscribir el contrato, el concesionario deberá constituir las garantías ambientales, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley orgánica del ambiente, N.º 7554, de 4 de octubre de 1995.*
>
> *5.- El concesionario deberá constituir la garantía de explotación antes de la entrada en servicio de la obra pública."*

Se recomienda la incorporación del contenido del inciso 4) anteriormente transcrito, pues brinda mayores garantías a la Administración, no sólo pecuniarias, sino también ambientales. Respecto, al inciso 5) el mismo aplica a otro tipo de concesiones (servicio de obra pública), por lo cual no resulta atinente su incorporación en el numeral.

El numeral 35 establece las regulaciones atinentes a la objeción del cartel, reproduce las mismas disposiciones establecidas en el artículo 34 de la "Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos[54], con algunas modificaciones que se analizarán de seguido.

El punto 1) establece que el recurso de objeción se presentará ante la Junta Directiva del ICT, en este sentido difiere de lo que establece la Ley N°7762, que establece que cuando se trata de licitaciones públicas el recurso debe presentarse ante la Contraloría General de la República.

El punto 2), 3) y 4) son idénticos al numeral 34 de la Ley N° 7762.

Con relación al punto 5), se vuelve a sustituir a la Contraloría General de la República por la Junta Directiva del ICT.

Sobre la no intervención del órgano contralor en este numeral y otros numerales del presente proyecto, cabe mencionar que la Contraloría General de la República, en

[54] Ley N° 7762, de 14 de abril de 1998.

respuesta[55] a la consulta formulada por la Comisión que estudia este expediente, no manifestó oposición sobre este particular, por lo que se infiere que se da por satisfecho con la redacción de los numerales.

El artículo 36 regula la apelación de la adjudicación, el cual establece un plazo para la interposición del recurso, algunos requisitos que deberá demostrar el recurrente, los plazos de resolución y el agotamiento de la vía administrativa.

Sobre este numeral, no tenemos mayores comentarios pues los plazos son iguales o similares a los que establece la "Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos[56] y la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento.

Únicamente, se realiza una observación en relación con el inciso 5) y la referencia a la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Esta ley fue derogada en su totalidad por el artículo 198 del Código Procesal Contencioso-Administrativo N° 8508, del 28 de abril de 2006. A pesar de que, sigue rigiendo para todos los procesos anteriores a la entrada en vigencia del Código, e incluso debe ser aplicada en los actos administrativos que quedaron firmes antes de la entrada en vigencia del Código, lo cierto es que la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa no le aplicaría a los procesos derivados de la presente ley. Por lo anterior se debe corregir la referencia.

Sobre el **artículo 37** se debe indicar que es una reproducción parcial de lo que establece el numeral 36 de la Ley N° 7762. Existen dos diferencias de fondo con relación a la ley citada; la primera en el inciso c) que elimina la frase "*como pueden hallazgos arqueológicos*". La segunda es la eliminación de la frase en el inciso e) "*y de las normas ambientales que se regulan por medio del Ministerio de Ambiente y Energía*".

Esta es la segunda norma que suprime protecciones ambientales (la primera se da en el artículo 34) dentro de la regulación del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, lo cual genera cierta preocupación a esta Asesoría respecto a si se quiere exceptuar el desarrollo de este proyecto de las regulaciones ambientales. Lo anterior, puede tomar mayor sustento si se analiza el artículo 4, el cual establece la normativa aplicable y dentro del cual se extraña la normativa ambiental.

Esta Asesoría considera que los cambios realizados, no son pertinentes pues desprotegen dos aspectos fundamentales, el patrimonio arqueológico y el ambiental del país. Se recomienda contemplar ambos aspectos dentro del articulado.

El artículo 38 establece la posibilidad de aplicar la resolución alterna de conflictos, sobre este particular, la Procuraduría General de la República indicó[57] que tal

[55] Oficio DFOE-AE-0271, del 20 de junio de 2019.
[56] Ley N° 7762, de 14 de abril de 1998.
[57] Opinión Jurídica, OJ-096-2011, de 23 de diciembre 2011.

facultad ya se encuentra establecida en el artículo 18 de la Ley N° 7727[58]. Al respecto señaló:

> *"sobre este punto queremos reiterar el criterio sostenido por este Órgano Asesor en su jurisprudencia administrativa en cuanto a que la Administración sí puede hacer uso de la conciliación u otro instrumento autocompositivo para resolver sus controversias."*
>
> *"En primer lugar, la entrada en vigencia del CPCA el 1° de enero de 2008 con su habilitación genérica y expresa para conciliar a favor de toda la Administración Pública de conformidad con su artículo 72, evidenciando, según se explicó en un inicio, una clara intencionalidad del legislador de que el Estado y sus entes también pudieran someterse a esta clase de mecanismos para solucionar sus conflictos con los particulares.*
>
> *Idea que se ve reforzada con la reforma que el artículo 217 del mismo texto normativo hizo de los artículos 3.l) y 20 de la Ley orgánica de la Procuraduría General de la República, en donde se faculta al cuerpo de procuradores para transar, conciliar, someter los juicios a decisión de árbitros y en general para proponer y acordar arreglos "durante la tramitación de cualquier proceso" con solo la autorización escrita del procurador general o del procurador general adjunto, habilitación que si bien se refiere a los juicios representados únicamente por la Procuraduría, evidencia que la habitación para acudir a este tipo de instrumentos no solo se limita a los procesos ventilados en la jurisdicción contencioso-administrativa, sino también a todo proceso en el que intervenga el Estado central, sea en la sede penal, la agraria o la misma sede laboral. (…)*
>
> *Los representantes de las instituciones del Estado deberán estar acreditados con facultades suficientes para conciliar, otorgadas por el órgano competente, lo que deberá comprobarse previamente a la audiencia respectiva, en el caso de intervención judicial." El subrayado es propio.*

Asimismo, se debe indicar que el artículo 38 de esta iniciativa, concuerda con el numeral 39 de la Ley N° 7762, con la diferencia de que la presente iniciativa suprime el último párrafo de la ley citado, que indica:

> *"Podrán ser sometidas a arbitraje las disputas referidas al reajuste del equilibrio financiero del contrato, siempre y cuando dicho equilibrio no se encuentre sujeto a eventuales ajustes tarifarios, que formen parte de la potestad de imperio, caso en el cual no procedería. El arbitraje será necesariamente de derecho y, salvo las excepciones señaladas en esta Ley, solo se podrá hacer exigible la cláusula compromisoria, sin que se requiera agotar la vía administrativa."*

Esta Asesoría considera que para no incorporar en la presente ley el párrafo transcrito puede deberse a que en el procedimiento de concesión en el Proyecto

58

Papagayo no procede el reajuste de precios o el reajuste del equilibrio financiero del contrato.

El **artículo 39** es una mezcla de los numerales 47, 47 bis y 47 ter de la Ley N° 7762, contrario a otros numerales, en este caso las diferencias son sustantivas respecto a la ley citada. Dentro de los aspectos que se sugiere valorar para su incorporación en el presente proyecto, se encuentra el establecimiento de un límite al endeudamiento[59], el deber de notificar que posee el concesionario sobre las operaciones de endeudamiento que realice[60], la autorización por parte de la Administración, así como de la Contraloría General de la República para fijar una prenda[61] sobre la concesión.

Finalmente, el artículo copia parcialmente el primer párrafo del artículo 47 ter[62] de la Ley N° 7762, y establece: "*La ejecución de la prenda establecida se regirá por las*

[59] El punto 3) del artículo 47 señala: "3.- El endeudamiento máximo al que podrá recurrir el concesionario se fijará en el cartel de la licitación respectivo, pero no podrá ser superior al ochenta por ciento (80%) del valor del gasto total proyectado para construir la obra y, una vez concluida, para la explotación del servicio de la obra y sus servicios."

[60] El punto 4) del artículo 47 señala: 4".- Cuando el concesionario realice una operación de endeudamiento, en cualquiera de sus formas, deberá comunicarlo previamente a la administración concedente. La omisión de esta comunicación se considerará falta grave. En todo caso, el endeudamiento no reportado no se considerará para efectos tarifarios ni para ningún beneficio que pudiera corresponder a esos acreedores según esta Ley."

[61] Artículo 47 bis.- Prenda especial

Autorízase el establecimiento de una prenda especial a los derechos del concesionario fijados y regulados en esta Ley, previa autorización de la administración concedente y de la Contraloría General de la República. 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 prenda especial de derechos del concesionario podrá ser utilizada como garantía de una emisión de papel comercial, bonos o préstamos bancarios.

La prenda recaerá:

a) Sobre el derecho de concesión que para el concesionario emane de la adjudicación y del contrato.

b) Sobre cualquier pago comprometido por un ente u órgano público a la sociedad concesionaria, en virtud del contrato de concesión.

c) Sobre los ingresos de la sociedad concesionaria, una vez pagados los gastos de operación y mantenimiento de la concesión.

d) Sobre las acciones de la sociedad concesionaria.

Esta prenda deberá constituirse por escritura pública e inscribirse en el Registro General de Prendas. Además, deberá anotarse al margen de la inscripción de la sociedad concesionaria en el Registro Mercantil y estará exonerada del pago de impuestos y derechos de registro. Los honorarios notariales serán negociados por las partes y no podrán exceder del veinticinco por ciento (25%) de los porcentajes fijados en la tabla de cobro de honorarios notariales.

[62] Artículo 47 ter.- Ejecución prendaria

La ejecución de la prenda establecida en el artículo 47 bis de esta Ley, se regirá por las disposiciones contenidas en este artículo y, supletoriamente, por las normas del Derecho común.

Quien desee participar en el procedimiento de ejecución prendaria, en calidad de postor o de eventual adjudicatario, deberá comunicarlo previamente a la administración concedente para obtener la autorización, la cual deberá notificarse al interesado durante el plazo máximo de veintidós días

disposiciones contenidas en este artículo y, supletoriamente, por las normas del Derecho común o vía reglamento." No obstante, son los párrafos siguientes del artículo 47 bis, los que regulan la ejecución prendaria, siendo que estos párrafos no son incorporados al numeral.

De tal forma, que el artículo remite a un procedimiento de ejecución que no existe en el numeral 39 del proyecto, por lo cual en caso de que deba ejecutarse la prenda se deberá regir por las reglas del derecho común, ante el vacío normativo del que adolece el artículo 39.

El artículo 40 denominado "*procedimiento de sanción*", se debe indicar que es una copia exacta del numeral 49 de la Ley N°7762. Tan exacta es la copia, que en su primer párrafo señala que: "*las sanciones comprendidas en este capítulo podrán imponerse previo procedimiento…*". Se debe señalar que el proyecto no se encuentra estructurado en capítulos, de ahí que la referencia es incorrecta o imprecisa, por lo que se debe realizar la corrección correspondiente.

Con relación al artículo 41 relativo a las "*infracciones*", el mismo es una transcripción literal de lo que establece el artículo 50 de la Ley N° 7762. A pesar de que es una copia de una norma existente, se sugiere valorar la incorporación de un rango para la imposición de las sanciones, de tal forma que se le faculte al operador jurídico

---

hábiles y sin ella no se le admitirá en el procedimiento. La autorización tendrá carácter reglado y se otorgará siempre que el peticionario cumpla los requisitos exigidos al concesionario o al dueño de las acciones. Si la fase de construcción ha finalizado o no forma parte del objeto de la concesión, solo se exigirán los requisitos necesarios para realizar la explotación de la obra o la prestación de los servicios concesionados, salvo si el cartel de licitación y/o el contrato le han establecido otros requisitos al concesionario o al dueño de las acciones, de conformidad con la etapa en que se encuentre la concesión.

En el caso de ejecución de la prenda del derecho de concesión, el adjudicatario adquirirá el carácter de concesionario, con los mismos derechos y obligaciones establecidos en el contrato de concesión, frente a la administración y frente a terceros. En caso de obligaciones del concesionario frente a terceros, solo se admitirán como válidas, para el nuevo concesionario, las que hayan sido debidamente acreditadas ante la administración concedente y estén directamente relacionadas con la ejecución de la concesión correspondiente.

Para lo no dispuesto expresamente por esta norma, esta prenda se regirá por las disposiciones del título II, capítulo II del Código Procesal Civil.

La administración concedente deberá mantener informada, a la Contraloría General de la República, de todo el procedimiento de autorización y ejecución de las prendas. La Contraloría podrá plantear objeciones a cualquier extremo de los procedimientos señalados en este artículo, dentro de los veintidós días hábiles siguientes a la fecha en que le sean comunicados por la administración concedente.

En el caso de la ejecución prendaria referida en este artículo y por la paralización de la obra o el servicio, la administración concedente solicitará, al Consejo Nacional de Concesiones, la autorización para designar a un administrador temporal, por el plazo y con las obligaciones que se le asignen.

determinar la gravedad de la falta para definir una sanción. Lo anterior, con el objeto de garantizar que la sanción impuesta sea proporcional o razonable.

A modo de ejemplo, no es lo mismo no habilitar una vía de tránsito provisional, que cometer algún tipo de falta en la señalización.

De igual forma para garantizar que la sanción sea idónea, se debería contemplar en el articulado aspectos como la reincidencia o la culpa o dolo, aspectos que pueden ser importantes para determinar eventuales agravantes o atenuantes de la conducta infringida.

El **artículo 42** regula la multa por mora, para lo cual se define un porcentaje del 15% mensual sobre el monto del canon o pago adeudado, el numeral reproduce de forma exacta lo que establece el artículo 51 de la Ley N° 7762. El porcentaje no se considera desproporcionado o irrazonable, de ahí que la definición del mismo sea un asunto de política legislativa.

Se sugiere precisar en el articulado si los tres meses de retraso deben ser consecutivos, ya que la sanción impuesta es muy relevante (resolución del contrato de concesión) y en tal sentido, debe encontrarse bien determinada y estructura para su correcta aplicación.

El artículo 43 reproduce casi de forma exacta el artículo 52 de la Ley N° 7762, a pesar de ser igual a una norma existente, nos permitimos hacer algunas consideraciones para mejorar su redacción. La propuesta señala actualmente:

> *"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."*

La redacción del numeral es bastante confusa, las multas ingresan al Fondo Especial no por el hecho de que la Dirección Ejecutiva haya realizado los procesos de licitación y adjudicación, sino por causa de un incumplimiento en los deberes del concesionario.

De igual forma se debería especificar que el fondo especial es el creado en el artículo 10 de esta ley.

Finalmente, señala que "este monto no podrá considerarse costo de operación", asumimos que lo que se desea es que los montos de las multas no sean utilizados en costos operativos o administrativos. Si la intención es esa, se deberá dejar planteado de forma clara.

El **artículo 44** establece que la Dirección Ejecutora debe definir en el cartel una cláusula penal por cumplimiento tardío de la ejecución, por causas imputables al concesionario. Es una copia casi textual del numeral 53 de la Ley N° 7762. Por el fondo no se tienen observaciones.

El **artículo 45** es una copia parcial de lo que establece el numeral 55[63] de la Ley N° 7762, la propuesta de ley establece:

> *"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."*

Del párrafo anterior puede deducirse que no se logró adecuar el numeral 55 de forma correcta a la presente ley, en primer término, porque arrastra el término "*capítulo*", cuando la presente ley no tiene capítulos. En segundo lugar, porque no fue cuidadoso el redactor de hacer concordar la redacción al final del párrafo, terminando la frase de la siguiente forma: "*de la respectiva y ratificada por la Junta Directiva del ICT*", lo cual carece de sentido. Se sugiere realizar los ajustes necesarios en la redacción.

El **artículo 46** es casi idéntico al numeral 56 de la Ley N° 7762. Se debe indicar que el inciso 3) hace referencia al Consejo Técnico Ejecutor, suponemos que se quiso hacer referencia al Consejo Asesor creado en el artículo 13 de esta ley o quizás a la Dirección Ejecutora. En todo caso, se debe corregir y homologar la terminología por seguridad jurídica.

El **numeral 47** contempla la posibilidad de ampliar el plazo de la concesión, para tal efecto, debe existir un interés público demostrado con fundamento en estudios técnicos. El artículo busca adecuar el contenido del artículo 57[64] de la Ley N° 7762 a la propuesta de ley, sin embargo, su redacción es confusa principalmente en el inciso 2).

Como primera diferencia con respecto a la Ley N° 7762, se tiene que nuevamente se sustituye la participación de la Contraloría General de la República, en su lugar se deja esta decisión en la Dirección Ejecutora, la cual actúa con autorización del Consejo Técnico Ejecutor y la Junta Directiva del ICT.

Se debe indicar que aparte de valorar la pertinencia de dejar en manos de la Administración la prórroga de la Concesión, se debe reiterar que no existe en el proyecto un Consejo Técnico Ejecutor, suponemos que se quiso hacer referencia al

---

[63] Artículo 55.- 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 Administración concedente.

[64] Artículo 57.- 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 Administración concedente deberá obtener la autorización de la Contraloría General de la República.
2.- La suma del plazo original más las prórrogas aprobadas no podrá exceder del plazo máximo establecido para toda concesión en el primer párrafo del artículo 56.

Consejo Asesor creado en el artículo 13 de esta ley. Por seguridad jurídica se debe homologar la terminología.

Por otra parte, el punto 2) señala que: "*la suma del plazo original más las prórrogas aprobadas no podrá exceder el 50% del plazo máximo establecido para toda concesión*". Sin embargo, omite la referencia que hace al numeral 56 la Ley N° 7762 a un numeral en concreto, lo cual le da un sentido claro a la oración. Evidentemente, la referencia en el caso del presente proyecto no sería el numeral 56, sino al artículo 46.1 que establece que ninguna concesión puede ser superior a los 50 años.

El **artículo 48** establece la suspensión temporal de la concesión; para tal efecto, define dos situaciones: el caso fortuito o fuerza mayor o las causas citadas en el contrato. Parece ser una adaptación del numeral 58[65] de la Ley N° 7762.

No obstante, como sucede en varios artículos de esta iniciativa, la adaptación no se concreta con el rigor técnico que amerita. Muestra de ello, es el inciso 3) el cual no resulta claro. El inciso indica:

> *"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."*

Del párrafo transcrito, puede observarse que parecen faltar de previo a las palabras subrayadas, algunos verbos o incluso frases, que den sentido a las oraciones.

El **artículo 49** establece las causas (causales) por las cuales se puede dar resolución al contrato de concesión. Nuevamente, se debe indicar que no existe en el proyecto un Consejo Técnico Ejecutor, la referencia correcta se asume que es al Consejo Asesor creado en el artículo 13 de esta ley. Por seguridad jurídica se debe homologar la terminología.

Por la forma, se debe indicar que se contempla el inciso ch), el cual no ha sido considerado en ninguno de los otros numerales, por tal razón se sugiere eliminar la letra ch) y continuar con la numeración alfabética correspondiente, lo anterior, con el objetivo de homologar la propuesta. Por otra parte, el último inciso se le asigna la letra b), cuando en realidad le corresponde la letra g) o en caso de eliminar la letra ch), le correspondería la letra h).

[65] El inciso 3 del artículo 58 de la Ley N° 7762 señala: "3.- Comprobada la verdad real de la causa o situación invocada por el concesionario para suspender la explotación de la concesión, la Administración concedente, para reanudar la explotación del servicio, procederá a evaluar los daños, si existieren, y a determinar en qué forma concurrirán las partes a subsanarlos; además, otorgará al concesionario un plazo para realizar las acciones pertinentes."

Por el fondo, únicamente señalar que el numeral deja en manos de la Junta Directiva, la facultad de dar rescindir el contrato de concesión. Al ser potestativo no queda claro bajo qué criterios aplicará o no esta potestad.

Cabe mencionar que actualmente el primer párrafo del artículo 13 de la Ley N°6758, establece esta tarea como una obligación, para tal efecto señala: "La Junta Directiva del Instituto cancelará una concesión otorgada cuando se dé cualquiera de los siguientes casos:".

El artículo 50 establece las causales de extinción de la concesión. El inciso a) y b) regulan lo mismo, se sugiere fusionarlos en uno sólo. Por lo demás, el numeral es casi una copia del artículo 60 de la Ley N° 7762[66], incorporando algunas nuevas causales como las establecidas en los incisos c) y e), sobre las cuales no se observan problema jurídico alguno.

Por la forma, se debe señalar que el inciso c) se repite (hay uno antes del inciso d) y otro posterior). En el inciso g) se sugiere cambiar las palabras "*de la ICT*" por "*entre el ICT*".

El artículo 51 repite el título del numeral 50, el artículo 51 podría denominarse "*Rescate de la concesión*". Por el fondo, el artículo señala que el ICT "*podrá rescatar una concesión por motivos de interés público o de fuerza mayor establecido en el inciso f) del Artículo 14 de esta Ley*", no obstante, el artículo 14 no posee inciso f), puesto que los incisos de este numeral se encuentran en números.

Por seguridad jurídica y al ser la referencia un aspecto esencial para determinar los motivos que facultan el rescate de una concesión, se debe de corregir la referencia.

Sobre el **artículo 52** es una reproducción de lo que establece el artículo 16 de la ley que "*Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo*". No hay observaciones jurídicas sobre este numeral.

El **artículo 53** regula la suspensión de pagos y la quiebra del concesionario, es una copia idéntica de lo que establece el artículo 61 de la Ley N° 7762[67]. Tan idéntica

[66] Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos, de 14 de abril de 1998.
[67] Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos, de 14 de abril de 1998.

es la copia, que en el inciso 9 no se tuvo el cuidado de ajustar las referencias, y se mantuvieron las referencias a los numerales 62[68] y el 47 bis[69]. El inciso indica:

> *"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."*

[68] Artículo 62.- Reglas sobre el remate
1.- El remate referido en el artículo 61.9 de esta Ley, 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 Administración concedente 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 administración concedente.
c) En caso de que no existan postores idóneos en el tercer remate, la administración concedente 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.

[69] Artículo 47 bis.- Prenda especial
Autorízase el establecimiento de una prenda especial a los derechos del concesionario fijados y regulados en esta Ley, previa autorización de la administración concedente y de la Contraloría General de la República. 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 prenda especial de derechos del concesionario podrá ser utilizada como garantía de una emisión de papel comercial, bonos o préstamos bancarios.
La prenda recaerá:
a) Sobre el derecho de concesión que para el concesionario emane de la adjudicación y del contrato.
b) Sobre cualquier pago comprometido por un ente u órgano público a la sociedad concesionaria, en virtud del contrato de concesión.
c) Sobre los ingresos de la sociedad concesionaria, una vez pagados los gastos de operación y mantenimiento de la concesión.
d) Sobre las acciones de la sociedad concesionaria.
Esta prenda deberá constituirse por escritura pública e inscribirse en el Registro General de Prendas. Además, deberá anotarse al margen de la inscripción de la sociedad concesionaria en el Registro Mercantil y estará exonerada del pago de impuestos y derechos de registro. Los honorarios notariales serán negociados por las partes y no podrán exceder del veinticinco por ciento (25%) de los porcentajes fijados en la tabla de cobro de honorarios notariales.

Cabe mencionar que la redacción de la norma transcrita se encuentra en función de la Ley N° 7762. La presente iniciativa no dispone ni de un artículo 62, ni de un artículo 47 bis, por lo cual se deberán realizar las referencias correspondientes. Bajo la redacción actual este inciso aparte de violar el principio de seguridad jurídica, podría llegar a ser inaplicable en la práctica.

En el caso del artículo 62 que se señala en el inciso 9), consideramos que la referencia correcta es al artículo 54 de la presente ley, el cual regula las reglas del remate. En el caso del artículo 47 bis la referencia que más se acerca es el artículo 39 de esta iniciativa, no obstante, se recuerda que el numeral 39 es una transcripción parcial de tres artículos, por lo cual no se puede asegurar que la referencia a este numeral cumpla cabalmente con el objetivo pretendido en el inciso 9) del artículo 53.

El **artículo 54** establece las reglas del remate, en lo sustantivo, es lo mismo que regula el artículo 62 de la Ley N° 7762[70], con la diferencia que en este numeral sí se hicieron los ajustes necesarios para adecuarlo a la propuesta de ley. En el inciso b) se sugiere aclarar que el destino del excedente será para el Fondo Especial creado en el artículo 10 de esta ley.

El **artículo 55** es una réplica del artículo 63 de la Ley N° 7762[71]. No se tienen observaciones sobre este numeral.

El **Transitorio** I establece que las concesiones adjudicadas al entrar en vigencia esta Ley y que 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 el proceso concursal.

Sobre este particular se debe señalar que los contratos de concesión fueron suscritos al amparo de una serie de procedimientos y disposiciones, y bajo causales de extinción o de rescisión establecidas en el contrato, las cuáles no pueden ser afectadas por una ley posterior en perjuicio de los concesionarios.

Lo anterior, por un principio de irretroactividad de la ley, en este sentido el numeral 34 de la Constitución Política señala:

> *"Artículo 34.—A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, o de sus derechos patrimoniales adquiridos o de situaciones jurídicas consolidadas." El subrayado es propio.*

Sobre este particular la Sala Constitucional, se ha referido profusamente, indicando:

> *"…La retroactividad a que hace alusión el artículo 34 de la Constitución Política es la que pretende interferir con derechos adquiridos y situaciones jurídicas consolidadas, nacidas con anterioridad a la promulgación de la ley, o sea, aquellas*

[70] Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos, de 14 de abril de 1998.
[71] Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos, de 14 de abril de 1998.

con características de validez y eficacia perfeccionadas bajo el imperio de otras regulaciones, de forma que sus efectos y consecuencias no pueden ser variadas por nuevas disposiciones, excepto si conllevan beneficio para los interesados…"(Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N°4368-09, de las 15:28 horas del 21 de mayo de 2003.)

Siempre con relación a este tema, la Sala[72] se refirió a lo que debe entenderse por derecho adquirido o situación jurídica consolidada, e indicó:

"Los conceptos de 'derecho adquirido' y 'situación jurídica consolidada' aparecen estrechamente relacionados en la doctrina constitucionalista. Es dable afirmar que, en términos generales, el primero denota a aquella circunstancia consumada en la que una cosa –material o inmaterial, trátese de un bien previamente ajeno o de un derecho antes inexistente– ha ingresado en (o incidido sobre) la esfera patrimonial de la persona, de manera que ésta experimenta una ventaja o beneficio constatable. Por su parte, la 'situación jurídica consolidada' representa no tanto un plus patrimonial, sino un estado de cosas definido plenamente en cuanto a sus características jurídicas y a sus efectos, aun cuando éstos no se hayan extinguido aún. Lo relevante en cuanto a la situación jurídica consolidada, precisamente, no es que esos efectos todavía perduren o no, sino que –por virtud de mandato legal o de una sentencia que así lo haya declarado– haya surgido ya a la vida jurídica una regla, clara y definida, que conecta a un presupuesto fáctico (hecho condicionante) con una consecuencia dada (efecto condicionado). Desde esta óptica, la situación de la persona viene dada por una proposición lógica del tipo «si..., entonces...»; vale decir: si se ha dado el hecho condicionante, entonces la 'situación jurídica consolidada' implica que, necesariamente, deberá darse también el efecto condicionado. En ambos casos (derecho adquirido o situación jurídica consolidada), el ordenamiento protege –tornándola intangible– la situación de quien obtuvo el derecho o disfruta de la situación, por razones de equidad y de certeza jurídica. En este caso, la garantía constitucional de la irretroactividad de la ley se traduce en la certidumbre de que un cambio en el ordenamiento no puede tener la consecuencia de sustraer el bien o el derecho ya adquirido del patrimonio de la persona, o de provocar que si se había dado el presupuesto fáctico con anterioridad a la reforma legal, ya no surja la consecuencia (provechosa, se entiende) que el interesado esperaba de la situación jurídica consolidada. Ahora bien, específicamente en punto a ésta última, se ha entendido también que nadie tiene un 'derecho a la inmutabilidad del ordenamiento', es decir, a que las reglas nunca cambien. Por eso, el precepto constitucional no consiste en que, una vez nacida a la vida jurídica, la regla que conecta el hecho con el efecto no pueda ser modificada o incluso suprimida por una norma posterior; lo que significa es que –como se explicó– si se ha producido el supuesto condicionante, una reforma legal que cambie o elimine la regla no podrá tener la virtud de impedir que surja el efecto condicionado que se esperaba bajo el imperio de la norma anterior. Esto es así porque, se dijo, lo relevante es que el estado de cosas de que gozaba la persona ya estaba definido en cuanto a sus elementos y a sus efectos, aunque éstos todavía se estén produciendo o, incluso,

[72] Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 1999-01318, de las 17:03 horas del 23 de febrero de 1999.

no hayan comenzado a producirse. De este modo, a lo que la persona tiene derecho es a la consecuencia, no a la regla."

Bajo los señalamientos anteriores, esta Asesoría considera que el numeral podría resultar inconstitucional al afectar situaciones jurídicas consolidadas y derechos patrimoniales de los concesionarios.

El **Transitorio II** señala que las nuevas prórrogas, cesiones parciales o totales, así como las adenda que se celebren en los contratos de concesión vigentes, se van a regular por las disposiciones establecidas en esta ley. Al tratarse de una norma que opera hacia futuro y no de forma retroactiva como el transitorio anterior, sí resulta posible aplicar las nuevas condiciones que establece la presente ley.

No obstante, se reitera que el artículo 31 autoriza únicamente las cesiones totales, por lo cual se debe eliminar el término "*parciales*" del presente numeral.

El **Transitorio III** regula la reubicación de la Dirección Ejecutora dentro de la estructura organizativa y presupuestaria del ICT. Sobre este transitorio no se tienen observaciones de fondo. Por la forma, se sugiere eliminar la frase "queda claro que", así como valorar la permanencia del término "estatus", en su lugar, se sugiere utilizar otro término más atinente a una ley como "condiciones".

Se sugiere de forma respetuosa la siguiente redacción:

"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. Los funcionarios que laboren para esta dependencia conservarán sus condiciones y derechos laborales"

Sobre el **Transitorio IV** se debe señalar que aunque por el fondo no presenta ningún problema jurídico, lo cierto es que desde la técnica legislativa ese contenido no corresponde a una norma transitoria, sino que es materia propia del articulado; por lo que se recomienda incluir ese contenido como último artículo, de previo a las disposiciones transitorias.

Finalmente, se extraña dentro de las disposiciones transitorias, una que establezca o defina el momento en el cual entrará en funcionamiento el nuevo Consejo Asesor, pues no se indica si el Consejo actual deberá terminar su período, o si el nuevo Consejo entrará a funcionar a partir de la vigencia de la presente ley. Se sugiere incluir un transitorio que aclare este tema.

IV.- ASUNTOS DE TÉCNICA LEGISLATIVA

Una sana técnica legislativa, estatuye que la ley debe ser clara, precisa y concisa y que no debe dar lugar a interpretaciones. El proyecto presenta sendos problemas en cuanto a la redacción de algunas normas, los cuáles van más allá de simples

inconsistencias ortográficas. Los señalamientos se han evidenciado a lo largo de este informe.

Aparte de los señalamientos realizados en el articulado, se sugiere realizar los siguientes referidos a técnica legislativa:

a) Se debe corregir el título de la iniciativa. La forma correcta de consignar el título es: "Reforma integral a la Ley N° 6758 "Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo", de 4 de junio de 1982."
b) En todos los artículos que hacen referencia a leyes, se debe cambiar "Nro." por "N°".
c) La forma correcta de citar las leyes establecidas en el artículo 4, es la siguiente: número de la ley, nombre de la ley, fecha de emisión de la ley. No debe establecerse número de Gaceta, tomos, páginas, fechas de reglamentos (pues los mismos pueden variar periódicamente).

V.- CONCLUSIONES

El proyecto posee problemas de fondo (incluso posible inaplicabilidad de procedimientos en el tema del otorgamiento de concesiones) y múltiples errores de forma. La falta de claridad, las numerosas faltas ortográficas en muchos de los artículos, la defectuosa o confusa redacción de algunos numerales, la presencia de artículos con numeración repetida, la referencia o remisión a incisos inexistentes, la indebida numeración de los incisos, son sólo algunos de los problemas que presenta la iniciativa.

La falta de claridad de la iniciativa en muchos numerales, no sólo atenta contra el principio de legalidad y seguridad jurídica, sino que puede provocar el efecto contrario al perseguido por los proponentes; es decir, el de brindar mayor agilidad y eficiencia al desarrollo del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

Esta Asesoría recomienda la presentación de un texto sustitutivo, con el fin de aclarar los vacíos y las inconsistencias en cuanto a la redacción que presentan diversos artículos de la presente propuesta.

Asimismo, se recomienda poner especial atención en la posible inconstitucionalidad señalada en el Transitorio I de esta iniciativa.

VI.- ASPECTOS DE TRÁMITE LEGISLATIVO Y PROCEDIMIENTO

Votación

Este proyecto requiere para su aprobación de la mayoría absoluta de los votos presentes que dispone el artículo 119 de la Constitución Política.

Delegación

El proyecto NO es delegable en una Comisión con Potestad Legislativa Plena, por encontrarse dentro de las excepciones que establece el párrafo tercero del artículo 124 de la Constitución Política, específicamente respecto al tema de créditos externos que se menciona en el artículo 9 y el otorgamiento del aval o garantía del Estado .

Igualmente no es delegable por regular materia de concesiones de dominio público, que según lo ha manifestado la Sala Constitucional *"la regulación de la propiedad demanial se fundamenta en el inciso 14 del artículo 121 Constitucional*", excepción ésta establecida en el artículo 124 C.Pol.

Sobre este particular, cabe mencionar que la exoneración de impuestos establecida en el artículo 8 de esta iniciativa, es la misma que contempla actualmente el artículo 5 de la Ley N° 6758. Al no existir ninguna modificación al régimen de exoneraciones vigente, sea no se crea un nuevo impuesto ni se modifica el existente, a criterio de esta Asesoría ello no hubiese sido causal para su no delegación.

Consultas

Obligatorias:

- Instituto Costarricense de Turismo
- Banco Central (art.9)
- Municipalidad de Liberia
- Municipalidad de Carrillo

Facultativas:

- Contraloría General de la República
- Ministerio de Hacienda
- Ministerio de Planificación y Política Económica.
- Cámara de Turismo de Guanacaste (Caturga)
- Cámara de Turismo de Liberia (Calitur)
- Ministerio de Ambiente y Energía
- Instituto Geográfico Nacional
- Procuraduría General de la República

VII.- ANTECEDENTES JURÍDICOS RELACIONADOS

Normativa

- ✓ Constitución Política de la República de Costa Rica, del 19 de noviembre de 1949 y sus reformas.
- ✓ Reglamento de la Asamblea Legislativa.
- ✓ Ley N° 5847, “Contrato de Préstamo entre Instituto Costarricense de Turismo y Banco Centroamericano de Integración Económica para financiar la elaboración del estudio de factibilidad técnico económico y preparación del plan maestro del polo turístico de Bahía Culebra”, de 18 de noviembre de 1975.
- ✓ Ley N° 6043, “Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre”, de 2 de marzo de 1977.
- ✓ Ley N° 6758 “Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo”, de 4 de junio de 1982.
- ✓ Ley N.° 6990, “Incentivos para el Desarrollo Turístico”, de 15 de julio de 1985.
- ✓ Ley N° 7494, “Ley de Contratación Administrativa”, de 8 de junio de 1995.
- ✓ Ley N° 7762, “Ley General de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos”, de 14 de abril de 1998.
- ✓ Ley N° 6370, “Declara de utilidad pública los bienes inmuebles para realizar y ejecutar el proyecto turístico en Bahía Culebra o Papagayo”, de 3 de setiembre de 1999.
- ✓ Ley N°8131, “Ley de la Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos”, 18 de setiembre de 2001.
- ✓ Decreto Ejecutivo N° 7481, “Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítima Terrestre”, de 16 de diciembre de 1977.
- ✓ Decreto Ejecutivo N° 25439, “Reglamento a la ley para el desarrollo y ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo”, de 27 de agosto de 1996.
- ✓ Decreto Ejecutivo N° 33411 “Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa”, de 27 de setiembre de 2006.
- ✓ Decreto Ejecutivo N° 38171-TUR-MINAE-S-MOPT, “Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos”, de 17 de octubre de 2013.
- ✓ Decreto Ejecutivo N° 7841-P, “Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre”, del 16 de diciembre de 1977.

Jurisprudencia judicial y administrativa

- ✓ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 2006-3671, de las 14:30 horas del 22 de marzo de 2006.
- ✓ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N°2007-018484, de las 18:01 del 19 de diciembre de 2007.

- ✓ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 05210-1997, de las 16:00 horas del 2 de setiembre de 1997.
- ✓ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N°4368-09, de las 15:28 horas del 21 de mayo de 2003.
- ✓ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 1999-01318, de las 17:03 horas del 23 de febrero de 1999.
- ✓ Procuraduría General de la República, Dictamen C-241-99, de 14 de diciembre de 1999.
- ✓ Procuraduría General de la República, Dictamen C-102-2006, de 7 de marzo de 2006.
- ✓ Procuraduría General de la República, Dictamen C-239-2000, de 28 de setiembre de 2000.
- ✓ Procuraduría General de la República, Opinión Jurídica, OJ-096-2011, de 23 de diciembre 2011.
- ✓ Procuraduría General de la República, Dictamen C-171-93, de 24 de diciembre de 1993.
- ✓ Procuraduría General de la República, Dictamen C-103-93 de 4 de agosto de 1993.

Material bibliográfico

- ✓ Jinesta Lobo, Ernesto, Tratado de Derecho Administrativo, Tomo I. (2002).
- ✓ García-Escudero Márquez, Manual de Técnica Legislativa (2011)

Sitios web

https://www.nacion.com/opinion/la-verdad-sobre-las-concesiones/EXOLXFIRS5FNFEBIN5KYTYFQDU/story/

https://www.ict.go.cr/es/documentos-institucionales/proceso-financiero/1575-composici%C3%B3n-de-ingresos-2020/file.html

https://cgrfiles.cgr.go.cr/publico/docsweb/documentos/ca/r-dc-11-2020-limites-ca.pdf

---

VIII.- ANEXO

CUADRO COMPARATIVO

ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA LEY N° 6758 REGULA EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO PAPAGAYO Y EL EXPEDIENTE N° 21050 REFORMA

INTEGRAL A LA LEY REGULADORA DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO PAPAGAYO[73]

REGULA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO PAPAGAYO LEY N° 6758	REFORMA INTEGRAL A LA LEY REGULADORA DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO PAPAGAYO, LEY N° 6758 DE 4 DE JUNIO DE 1982 EXPEDIENTE N° 21050	OBSERVACIONES
Artículo 1º.- ~~Mediante la presente~~ ley ~~se~~ regula el desarrollo y ejecución del proyecto turístico de Papagayo, que se realizará en Bahía Culebra, provincia de Guanacaste.	**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.**	**Nota:** en la propuesta de reforma todos los artículos cuentan con encabezado Al texto del artículo 1 de la propuesta de reforma se le adicionan los dos párrafos señalados en negrita

[73] Elaborado por Giannina Donato Monge, revisado por Lilliana Cisneros Quesada Jefa del Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Servicios Técnicos de la Asamblea legislativa de Costa Rica. Noviembre 2018

	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 2º.- 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.	**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**	Los textos de los artículos 2 de la ley y 5 de la propuesta de reforma concuerdan en la redacción del primer párrafo, al artículo 5 se le adicionan dos párrafos señalados en negrita

	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 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.**	Se adiciona el texto del artículo 2, **conceptos,** a la propuesta de reforma

	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 3º.-	**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.	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**	Los textos de los primeros párrafos de los artículos 3 y 6 concuerdan en su redacción Al texto del artículo 6 de la propuesta de reforma se le adiciona el párrafo señalado en negrita

	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 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**	Se adiciona el texto del artículo 3 **Cobertura** a la propuesta de reforma

	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 4º.- ~~Los bancos~~ del Sistema Bancario Nacional y las Instituciones del Estado quedan autorizados para conceder préstamos a los concesionarios del desarrollo ~~a que esta ley se refiere~~, con garantía de la respectiva concesión y sus edificaciones, mejoras e instalaciones.	**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	Se señala en negrita las diferencias de redacción entre los textos de los artículos 4 y 7

	edificaciones, mejoras e instalaciones.	
	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.**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 4 **Normas aplicables**

	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.- 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	**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	Los textos de los artículos 5 y 8 concuerdan en su redacción

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 y su reglamento.	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.	
Artículo 6º.- 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 su equivalente en otro tipo de moneda, en las condiciones más favorables. ~~El diez por ciento (10%) de estos créditos se destinará al desarrollo de proyectos factibles de apoyo en el resto del país~~. 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.	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.	En el texto del artículo 9 se elimina el párrafo subrayado en el artículo 6

Artículo 7º.- El Instituto Costarricense de Turismo creará un fondo especial, destinado al desarrollo y ejecución del proyecto. Para tales efectos, el ~~Instituto consignará, en el presupuesto anual, la suma necesaria, de acuerdo con las recomendaciones de la oficina ejecutora y de acuerdo con su capacidad económica. Todos los recursos que el propio proyecto genere, irán al fondo en referencia.~~ Cualquier remanente que se produzca, una vez cubiertas las necesidades del proyecto, ~~se destinará a~~ desarrollar proyectos	**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**	Se señala en negrita las adiciones al texto del artículo 10, se elimina en el mismo texto el párrafo subrayado en el artículo 7

factibles de apoyo en el resto del país, dando prioridad a aquellas zonas de aptitud turística que ameriten planes de inversión.	**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 8º.- De conformidad con lo dispuesto en ~~el artículo sexto de esta~~ ley, ~~se contratarán, igualmente, los créditos que sean necesarios para que el Instituto Costarricense de Turismo proceda a invertir y a construir todas las obras necesarias y~~ la infraestructura básica para el desarrollo ~~total del proyecto, así como~~	**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**	Los textos de los artículos 8 y 11 se encuentran redactados de forma diferente aunque tratan el mismo tema al menos en el primer párrafo

~~también las viviendas e instalaciones necesarias para levantar~~ un pueblo turístico, ~~que sea complemento del proyecto por desarrollar.~~ Para tales efectos, el Instituto ~~también podrá~~ contratar ~~y solicitar~~ los créditos ~~necesarios con los bancos del Sistema Bancario Nacional.~~	**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 9º.- Para ejecutar y desarrollar el proyecto, el Instituto Costarricense de Turismo creará una oficina ejecutora ~~que~~	**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**	Se señala en negrita las diferencias de redacción entre artículos

tendrá, en forma exclusiva, las facultades de dirigir, coordinar, administrar y controlar el desarrollo ~~a que esta ley se refiere~~. Esta oficina estará adscrita al Instituto, ~~dependiendo directamente de su Junta Directiva.~~	**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 10.- ~~La oficina ejecutora~~ tendrá un Consejo ~~Director~~, ~~integrado por tres representantes del Instituto y dos de la iniciativa privada, con experiencia en turismo, los cuales serán electos en definitiva por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo.~~ El Consejo será presidido por el presidente ejecutivo del Instituto ~~o por el que su Junta Directiva designe en sus ausencias. Para todos los efectos, el presidente ejecutivo será el representante legal con las facultades~~	**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.**	En el texto del artículo 13 cambia Consejo Director por Consejo Asesor y amplía la lista de los integrantes

~~de apoderado generalísimo sin límite de suma.~~	**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 11.-Para la ejecución de las tareas propias del proyecto, el	**Artículo 14- Creación de la Dirección Ejecutora.** Para la ejecución de las tareas propias del proyecto **turístico Papagayo y de**	**Nota:** hay dos artículos 14 en la propuesta de reforma

Consejo ~~Director~~ 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.	**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.**	Se señala en negrita las adiciones al texto del artículo 14
Artículo 12.-La Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo podrá otorgar concesiones sobre el uso de las tierras del proyecto en la ~~zona~~ destinada al mismo, de conformidad con los plazos y las condiciones que el ~~Instituto~~ establezca al efecto, y de conformidad con las disposiciones del Artículo 107 de la Ley de	**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	Se señala en negrita las adiciones al texto del artículo 16

la Administración Financiera de la República.	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 13.- ~~La Junta Directiva del Instituto cancelará una concesión otorgada cuando se dé cualquiera de los siguientes casos:~~ **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.	**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.	Se adicionan los textos de los inciso 1, 2 y 3 al artículo 49 señalados en negrita Los textos de los sub incisos a) concuerdan en su redacción Los textos de los sub incisos b) concuerdan en su redacción Los textos de los sub incisos c) concuerdan en su redacción Los los textos de los sub incisos ch) concuerdan en su redacción

d) Cuando no se acaten las disposiciones y órdenes de la ~~oficina~~ 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. ~~En los casos citados, las instalaciones o edificaciones pasarán a formar parte del patrimonio del Instituto, sin perjuicio del cobro de los daños y perjuicios causados al proyecto.~~	**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.**	Los textos de los sub incisos d) cambian la palabra ~~oficina~~ por **Dirección** Al texto del sub inciso e**)** del artículo 49 se le elimina el párrafo subrayado en el mismo inciso del artículo 13 Se adiciona al artículo 49 el texto del inciso f) Se adiciona al artículo 49 el texto del inciso b) **Nota:** hay dos incisos b) en el texto del artículo 49

Artículo 14.-~~La Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo declarará extinguida una concesión en los siguientes casos:~~ **a)** Por vencimiento del plazo, ~~sin solicitud expresa de prórroga.~~	**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.**	Se subraya la frase eliminada en el texto del inciso a) del artículo 50 Se adicionan al artículo 50 los textos de los sub incisos b), c) , f), g), h) e i) y los incisos 1, 2 y 3 señalados en negrita **Nota:** hay dos sub incisos c) en el artículo 50
b) Por renuncia del interesado o interesados.	**d)** Por renuncia del interesado o interesados.	Los textos de los sub incisos b) y d) concuerdan en su redacción
c) Por fallecimiento o ausencia legal del concesionario que no haya dejado herederos.	**c)** Por fallecimiento o ausencia legal del concesionario que no haya dejado herederos.	Los textos de los sub incisos c) y c) concuerdan en su redacción
ch) Por disolución, en el caso de las personas jurídicas.	**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**	Los textos de los sub incisos ch) y e) concuerdan en su redacción

	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 14- Funciones del Consejo Asesor.	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 14

	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**	**Funciones del Consejo Asesor**

	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.**	
Artículos 15.- El Instituto Costarricense de Turismo podrá rescatar una concesión por motivos de interés público o de fuerza mayor. En estos casos se reconocerá al concesionario el valor	**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	Se señala en negrita las adiciones al texto del artículo 51

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, una reubicación para que siga desarrollando su actividad en el área que comprende el desarrollo.	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 16.- 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 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.	Los textos de los artículos 16 y 52 concuerdan en su redacción
	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 15 **Funciones de la Dirección Ejecutora**

	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 17.- ~~En el área de desarrollo del proyecto~~ se deberá	**Artículo 11- Obras Complementarias al Proyecto Turístico Papagayo.** **(…)** **En adición a las obras complementarias, el**	El párrafo cuarto del texto del artículo 11 de la propuesta de reforma

reservar un lote de terreno, adecuado 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.	**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. **(…)**	coincide en parte con la redacción del texto del artículo 17 de la ley
	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.**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 17 **Papel de la Auditoría**

Artículo 18.-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. No podrá variarse tampoco el concepto de zona pública, a que se refiere el artículo 20 de la ley Nº 6043 del 2 de marzo de 1977.	**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:**	En el artículo 18 del proyecto de ley, se le adicionan los párrafos señalados en negrita.

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 19 **Comunicatoria del Avalúo de la concesión.**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 20 **Pago del canon municipal**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 21 **Canon para el Instituto Costarricense de Turismo**

	"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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 22 **Canon Ambiental**

	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.**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 23 **Impuesto de traspaso por cesiones de concesiones.**
	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.**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 24 **Adjudicación por licitación**
	Artículo 25- Contenido del cartel	Se adiciona a la propuesta de reforma el

	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**	texto del artículo 25 **Contenido del cartel**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 26 **Consultas y aclaraciones**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 27 **Presentación de ofertas**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 28 **Ofertas**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 29 **Selección del concesionario**

	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.**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 30 **Adjudicación del contrato**
	Artículo 31- Suscripción y cesión del contrato **1- El contrato se suscribirá, una vez firme el acto de adjudicación.**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 31 **Suscripción y cesión del contrato**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 32 **Constitución de la sociedad anónima**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 33 **Procedimiento en caso de incumplimiento**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 34 **Régimen de garantías**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 35 **Objeción del cartel**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 36 **Apelación de la adjudicación**

	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:**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 37 **Etapa del Contrato y régimen aplicable**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 38 **Resolución alterna de conflictos**

	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,**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 39 **Financiamiento por endeudamiento**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 40 **Procedimiento de sanción**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 41 **Infracciones**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 42 **Multa por mora**

	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.**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 43 **Pago de multas**
	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.**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 44 **Cláusula penal**
	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 45 **Cobro judicial**

	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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 46 **Plazo de la concesión**

	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.**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 47 **Prórroga de la 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.**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 48 **Suspensión temporal**

	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 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**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 53 **Suspensión de pagos y quiebra del concesionario**

	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,**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 54 **Reglas sobre el remate**

	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.**	Se adiciona a la propuesta de reforma el texto del artículo 55 **Indemnización por extinción**
	Disposiciones Transitorias **Transitorio I- Las concesiones adjudicadas al entrar en vigencia esta Ley y que las mismas no hayan iniciado las obras**	A la propuesta de reforma se le adicionan las **Disposiciones Transitorias**

	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.	

Elaborado por: rrc – aac
/*lsch// 20-5-2020
Archivo