

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**REFORMA A LA LEY N.º 6758, LEY REGULADORA DEL DESARROLLO Y
EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO, Y
REFORMA A LA LEY N.º 6370, DECLARA EL INTERÉS PÚBLICO
EL PROYECTO DE BAHÍA CULEBRA O PAPAGAYO**

**CYNTHIA MARITZA CÓRDOBA SERRANO
Y ARIEL ROBLES BARRANTES
DIPUTADOS**

EXPEDIENTE N.º25.525

**DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
ÁREA DE PROCESOS LEGISLATIVOS**

PROYECTO DE LEY

REFORMA A LA LEY N.º6758, LEY REGULADORA DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO, Y REFORMA A LA LEY N.º6370, DECLARA EL INTERÉS PÚBLICO EL PROYECTO DE BAHÍA CULEBRA O PAPAGAYO

Expediente N.º25.525

En los años setenta se creó un Proyecto Turístico en Bahía Culebra, hoy conocido como Golfo de Papagayo. El primer acto normativo fue la Ley N° 5847 de 1975 que permitió la adquisición de un empréstito para realizar el estudio de factibilidad técnico económico y preparar el plan maestro que nació veinte años después en 1995. En 1979, la Ley N° 6370 dio la declaratoria de interés al denominado entonces Polo Turístico Golfo de Papagayo, autorizando la expropiación de tierras para un desarrollo netamente turístico. La Ley N° 6758 de 1982 completó la normativa y dejó a la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo la potestad de otorgar las concesiones turísticas. El decreto ejecutivo N° 25439-MP-TUR reglamentó en torno a las concesiones. Este decreto se actualizó en 2024 mediante el DE N° 44448 MP-TUR; el cual se encuentra ahora en estudio por parte de la Sala Constitucional.

Si bien, el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo fue concebido originalmente como un instrumento de política pública orientado a promover el turismo como actividad estratégica para el desarrollo nacional, bajo la rectoría del estado y más propiamente en manos del ICT, buscaba estimular la generación de empleo, los encadenamientos productivos y el aprovechamiento racional del territorio costero. Su diseño inicial se sustentó en un régimen jurídico especial y en declaratorias de utilidad pública para la adquisición y ordenamiento de los inmuebles comprendidos en el área del proyecto, particularmente a partir de la Ley N.º 6370, en un contexto histórico previo a la constitucionalización del derecho ambiental y al desarrollo del marco institucional moderno de protección del ambiente.

No obstante, el ordenamiento jurídico costarricense no ha permanecido estático. Por el contrario, ha experimentado una evolución sustantiva que ha consolidado un bloque constitucional y convencional de tutela ambiental y de derechos humanos, cuyo eje central es el derecho fundamental de toda persona a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, consagrado en el artículo 50 de la Constitución Política, así como la obligación positiva del Estado de prevenir el daño ambiental, gestionar el riesgo, aplicar el principio precautorio y asegurar un desarrollo compatible con la sostenibilidad y la equidad intergeneracional.

En este proceso de maduración normativa adquiere especial relevancia la Ley Forestal, N° 7575, que introduce un cambio cualitativo en la forma de evaluar las intervenciones sobre ecosistemas boscosos. Dicha ley define las “actividades de conveniencia nacional” como aquellas cuyos beneficios sociales sean superiores a

sus costos socioambientales, estableciendo expresamente que dicho balance debe realizarse mediante instrumentos apropiados, con base en evidencia, metodología y datos verificables (artículo 3, inciso m). Asimismo, impone reglas estrictas para la intervención de terrenos con cobertura boscosa y para la tala en áreas de protección, permitiendo excepciones únicamente en supuestos calificados, como los proyectos declarados de conveniencia nacional por el Poder Ejecutivo y regula el Patrimonio Natural del Estado, integrado por los bosques y terrenos forestales propiedad de instituciones públicas (artículos 13, 19 y 34).

A la luz de este marco normativo reforzado, el desarrollo y la gestión del PTGP han evidenciado tensiones estructurales que esta reforma aborda de manera directa, responsable y proporcional. Entre los principales problemas identificados se encuentran:

- i. la mutación progresiva hacia desarrollos con componente residencial o habitacional, **sin consideración del concepto de turismo como ocupación temporal**, con efectos de privatización funcional del beneficio económico y restricción del disfrute colectivo de bienes públicos que, por su naturaleza, deben servir al interés general;
- ii. el uso extensivo y poco controlado de figuras como el arrendamiento, subarrendamiento o cesión de concesiones que, en ausencia de reglas sustantivas claras y uniformes, ha facilitado la circulación de derechos concesionales entre privados, diluyendo la evaluación pública original y debilitando la rectoría estatal; y
- iii. la fragmentación de decisiones administrativas, concesión, subarrendamientos, subconcesiones, modificaciones al Plan Maestro y viabilidades ambientales, que impide valorar adecuadamente los impactos acumulativos y sinérgicos sobre el bosque, los recursos hídricos, los corredores biológicos, el paisaje y la resiliencia frente al cambio climático.

Las concesiones otorgadas sobre bienes de dominio público, como las comprendidas en el PTGP, tienen naturaleza *intuitu personae*, en tanto se conceden en atención a la persona del concesionario y a condiciones específicas previamente evaluadas por el Estado, tales como su idoneidad técnica, capacidad financiera, experiencia y compromiso con el interés público que justifica el uso del bien. En consecuencia, dichas concesiones no constituyen derechos de propiedad ni derechos patrimoniales libremente transmisibles, sino autorizaciones administrativas de carácter precario, sujetas a condiciones, fiscalización permanente y a la prevalencia del interés público.

La experiencia acumulada en Papagayo demuestra que la ausencia de reglas claras y sustantivas sobre cesión, arrendamiento y subarrendamiento ha permitido, en la práctica, una privatización funcional del uso y del beneficio económico del territorio, desnaturalizando la evaluación original del proyecto, debilitando el control público y facilitando la transformación de la finalidad turística hacia usos residenciales o habitacionales privados. Esta dinámica no solo afecta la coherencia del proyecto y

la confianza pública, sino que incrementa la fragilidad ambiental del área y compromete la legitimidad social del régimen especial.

En 2025 se hicieron de parte del despacho de la diputada proponente una serie de consultas mediante el oficio AL-CCS-206-2025, cuya respuesta se dio por medio del oficio PGP-449.2025, dirigido al señor Ministro de turismo William Rodriguez y firmado por Henry Wong, Director Ejecutivo del PTGP. Las respuestas se ofrecen como argumentos de lo que el propio ICT brinda como sustento al impacto del proyecto en el ámbito ambiental y social. El cuadro a continuación sintetiza las consultas y las respuestas. Interesa destacar los datos de beneficio social consultados provenientes de fuentes secundarias y no originados por el propio ICT.

Oficio AL-CCS-206-2025	Oficio PGP-449-2025
9 junio 2025	9 de julio de 2025
1.Según el Registro Nacional de Concesiones ¿Cuántas concesiones se han otorgado en el PPTGP desde los años 1990 al momento presente? ¿A quiénes se les ha otorgado? Por favor indicar el área concesionada y monto pagado por el canon hasta el momento presente, el número de acta y acuerdo de la Junta Directiva del ICT, así como el número de acta	“En lo referente a las Actas y acuerdos de los Órganos Colegiados, es información que se encuentra <u>bajo custodia de la Secretaría de Actas</u> , y se aclara que la información faltante en el cuadro se encuentra disponible en el Archivo Nacional (trasladada a ese ente para su custodia y conservación desde diciembre del 2015 por ser de contenido histórico) la cual está aún pendiente de recolectar, por requerir su localización en el Archivo Institucional y posterior proceso de reproducción, dado que se encuentra en tomos empastados.”

y acuerdo del Consejo Asesor del PPTGP.	
2. ¿Cuántas concesiones siguen vigentes? Desglosar nombre, área, duración de la concesión, si existen prórrogas y estado actual. Revelar la fecha de vencimiento de cada concesión.	<p>El cuadro contiene toda la información requerida. Algunos detalles faltantes</p> <p>54 concesiones a sociedades anónimas 14 Concesionarios antiguos 5 Canceladas 34 Concesionarios activos 1 Proceso Judicial</p>
3. ¿Cuántas y cuáles concesiones han sido canceladas en el PPTGP desde el inicio?	<p>“Las concesiones cancelas a la fecha son: Bructone Ligne S.A., Auroramax Galaxy S.A., Inversiones Monte del Barco S.A., Inversiones Goda S.A., Promotora Vacacional de Guanacaste S.A Caballo del Mar S.A.”</p>
4. ¿En cuál figura legal se permite que los concesionarios del PPTGP otorguen subconcesiones dentro de su concesión si la Ley 6758 establece que es el ICT quien puede otorgar concesiones por	<p>“En el artículo 2° del Reglamento a la Ley 6758 se define la figura de Cesión de la concesión, que indica textualmente:</p> <p><i>1) 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.</i></p> <p><i>El Artículo 3 bis del Reglamento a la Ley 6758 indica textualmente:</i></p> <p><i>El Consejo Director es un órgano con funciones de dirección, fiscalización y recomendación. No tiene responsabilidades en el campo de la administración ejecutiva del proyecto. Son responsabilidades del Consejo Director:</i></p>

<p>medio de su Junta Directiva?</p>	<p><i>e) 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.</i></p> <p><i>Artículo 12.- Corresponde a la Junta Directiva autorizar el otorgamiento de concesiones, las modificaciones al Plan Maestro General, las cesiones totales o parciales, la segregación, toda clase de gravámenes, así como los traspasos en propiedad fiduciaria de las concesiones, al igual que el sometimiento de la concesión en condominio, el traspaso de las concesiones a sociedades administradoras de fondos de inversión y las fusiones mercantiles de las personas jurídicas concesionarias por absorción de las que resulte un nuevo concesionario, cambio de uso de suelo, compensación de densidad y cobertura y en general de todo acto que afecte el derecho real administrativo de la concesión, que requiera modificación del contrato de concesión. En aquellos casos que el acto aprobado requiera su inscripción registral, se requerirá de previo informe técnico y legal.</i></p> <p><i>Todo adjudicatario de una concesión, así como en caso de prórroga o ajuste, deberá pagar el canon de concesión al ICT. Dicho valor, será ajustado siguiendo el procedimiento establecido en el Punto X. Procedimiento de Indexación de Valor del canon por otorgamiento, prórroga o ajuste, del Anexo Único del presente Reglamento.</i></p> <p><i>Los adquirentes por cesión o traspaso de una concesión, deberán demostrar que cumplen todos los requisitos para ser concesionarios.</i></p> <p><i>En el caso de cesiones parciales o totales o por tratarse de adjudicatarios en los procesos de ejecución de las garantías constituidas sobre las concesiones sin interés en el desarrollo de la concesión, deberán acreditar los requisitos establecidos en el Punto V) Requisitos para Cesión de concesión total o parcial, del Anexo Único del presente Reglamento y Decreto Ejecutivo 29794-MP-TUR del 30 de agosto del 2001, denominado “Reglamento de Garantías</i></p>
-------------------------------------	---

	<i>Reales que gravan las Concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo” publicado en La Gaceta N° 180 del 19 de setiembre del 2001 y sus reformas, respectivamente.”</i>
5. ¿Quién fija el precio de una subconcesión?	<p>“No existe precio de una subconcesión; el artículo 2 del Reglamento a la Ley 6758 define Canon del ICT como “Contraprestación pecuniaria que debe pagar el concesionario al ICT por el otorgamiento, prórroga, ajuste de plazo, cesión total o parcial de la concesión y de eventuales modificaciones de esta, cuyo monto se calculará conforme al procedimiento dispuesto en el punto IX) Procedimiento de indexación de valor de canon de cesiones y punto X) Procedimiento de indexación de valor de canon por otorgamiento, prórroga o ajuste, ambos del Anexo Único de este Reglamento. (Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024).</p> <p>En el mismo artículo 3 bis del Reglamento a la Ley 6758 se indica textualmente que son funciones del Consejo Director de Papagayo “ <i>f) Recomendar a la Junta Directiva la determinación y actualización del monto del canon que se debe pagar al ICT por concepto del otorgamiento de la concesión, prórroga, ajuste de plazo, cesiones y para todos aquellos otros actos dispuestos en el presente reglamento.</i></p> <p><i>(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)”</i></p>
6. ¿Pagan impuestos de renta los concesionarios y subconcesionarios?	<p>“El artículo 14 del Reglamento a la Ley 6758 indica textualmente:</p> <p><i>Artículo 14.- Todo concesionario del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, en el ejercicio de su derecho de concesión, se encuentra obligado al cumplimiento de las siguientes disposiciones:</i></p> <p><i>h) Cumplimiento de todas las obligaciones tributarias y pecuniarias con la municipalidad respectiva.</i></p> <p><i>i) Estar al día con las obligaciones obrero patronales que establece la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense de Seguro Social, Ley N° 17 del 22 de octubre de 1943 y sus reformas; así como con el Fondo de Desarrollo Social y</i></p>

	<p><i>Asignaciones Familiares (FODESAF) según la Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, Ley N° 5662 del 23 de diciembre de 1974 y sus reformas;</i></p> <p><i>j) Estar al día con el impuesto a las personas jurídicas, según lo establece la Ley de Impuesto a las Personas Jurídicas, Ley N° 9428 del 21 de marzo del 2017 y sus reformas.</i></p> <p><i>k) Estar al día con sus obligaciones tributarias ante el Ministerio de Hacienda.</i></p> <p><i>l) Estar al día con el suministro de información establecido en el capítulo denominado "Transparencia y beneficiarios finales de las personas jurídicas y otras estructuras jurídicas", de la Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal, N° 9416 del 14 de diciembre de 2016."</i></p>
7. ¿Cómo se justifica que, en el PPTGP, cuyo fin es el turístico, se desarrollen proyectos de índole urbanística con condominios y residencias individuales dentro de las concesiones?	<p>"Dentro de la normativa existente para el desarrollo de proyectos turísticos dentro del Polo Turístico Golfo de Papagayo, no existe impedimento para proyectos complementarios condominales y de residencias turísticas, los cuales permiten una diversificación de la oferta turística, siempre y cuando estén alineados a los principios orientadores del proyecto, objetivos estratégicos y respaldado por el marco jurídico y técnico que existe para el Polo Turístico Golfo Papagayo y para el resto del país".</p>
8. ¿Cuál es el valor actual del canon que se paga por las concesiones por hectárea por año, según el anexo único del Decreto Ejecutivo N° 44448?	<p>En La Gaceta N° 104 del lunes 09 de junio de 2025, El Instituto Costarricense de Turismo, comunicó lo siguiente:</p> <p>INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO</p> <p>POLO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO</p> <p><i>El Instituto Costarricense de Turismo, hace del conocimiento de los señores Concesionarios de Polo Turístico Golfo de Papagayo, Guanacaste, el comunicado de acuerdo de Junta Directiva SJD-123-2025, tomado en la Sesión Ordinaria Virtual N° 6330 realizada por la Junta</i></p>

	<p><i>Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, en el apartado 5 “Dirección y Supervisión”, inciso I, celebrada el lunes 26 de mayo del 2025, se tomó el siguiente acuerdo que textualmente dice:</i></p> <p><i>Se acuerda: A) De conformidad con los oficios N° PGP-0336-2025 y N° PGP- 0320-2025 elaborados por la Dirección Ejecutiva del PTGP y con fundamento en el comunicado de acuerdo N° CDP-49-2025, tomado por el Consejo Director de Papagayo en la Sesión Ordinaria Presencial N° 8-2025 realizada el 19 de mayo del 2025, aprobar lo siguiente:</i></p> <p><i>1. El ajuste por indexación anual del canon de cesión parcial o total siendo el nuevo valor por metro cuadrado de terreno cedido la suma de US\$ 1,76 (un dólar con setenta y seis centavos, moneda en curso legal de los Estados Unidos de América), el cual rige para el año que corre del 21 de mayo del 2025 al 20 de mayo del 2026 inclusive. Lo anterior con fundamento en el artículo 12 Del Reglamento a la Ley N° 6758, Ley Reguladora Del Polo Turístico Golfo de Papagayo.</i></p> <p><i>2. El ajuste por indexación anual del canon de concesión siendo el nuevo valor por metro cuadrado de terreno concesionado la suma de US\$ 3,55 (tres dólares con cincuenta y cinco centavos, moneda en curso legal de los Estados Unidos de América), el cual rige para el año que corre del 21 de mayo del 2025 al 20 de mayo del 2026 inclusive. Lo anterior con fundamento en el artículo 14 bis Del Reglamento a la Ley N° 6758, Ley Reguladora Del Polo Turístico Golfo de Papagayo.</i></p>
9. ¿Se considera diferencias en el valor por la ubicación, el tamaño del lote y el uso previsto, por ejemplo, si se trata de un hotel, condominio,	No se considera diferencias en el valor por la ubicación, el tamaño del lote y el uso previsto, por ejemplo, si se trata de un hotel, condominio, campo de golf, etc

campo de golf, etc?	
10. ¿Cómo se calculaba este canon antes de la publicación del decreto mencionado en pregunta 8?	<p>Se utilizaba lo indicado en el artículo 12 del Reglamento a la Ley 6758 que estuvo vigente antes del Reglamento actual, que indicaba textualmente:</p> <p><i>En los casos de cesiones totales o parciales deberá pagarse al ICT un canon equivalente a un dólar de los Estados Unidos de América (US\$1.00) por cada metro cuadrado de terreno traspasado, de previo a su aprobación, reembolsable solamente en el caso de que el Instituto no apruebe el traspaso. Dicho monto será ajustado 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:</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>c) el cálculo del ajuste se hará dentro del último mes del quinquenio que transcurre;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>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;</i></p>

	<i>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.</i>
11. ¿Si una concesión se prorroga o amplía, cambia el valor del canon como regla general o depende del contrato?	El valor del canon a pagar por prórroga o ampliación del derecho de concesión en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, queda indicado en el contrato de concesión firmado entre el ICT y el Concesionario.
12. ¿Si no se realizó ninguna inversión durante el tiempo que el contrato lo establece, el concesionario paga siempre por el hecho de adquirir la concesión?	El concesionario previo a la firma del contrato o adenda de su concesión, deberá cancelar el monto con concepto de canon.
13. ¿Cuáles son los términos de referencia contenidos en los contratos para las concesiones? ¿Pueden variar dependiendo del proyecto?	“Los términos de referencia contenidos en los contratos, varían en función de los compromisos asumidos por la concesionaria, e incorpora todos aquellos a los que los obliga la normativa vigente para el Polo Turístico Golfo de Papagayo.”
14. ¿Cuáles son los beneficios	En el artículo 2º del Reglamento a la Ley 6758 se define la figura de Canon del ICT como: “ <i>Contraprestación pecuniaria</i>

<p>específicos, servicios públicos, exoneraciones, otros, que adquiere el concesionario con el pago del canon al ICT?</p>	<p><i>que debe pagar el concesionario al ICT por el otorgamiento, prórroga, ajuste de plazo, cesión total o parcial de la concesión y de eventuales modificaciones de esta, cuyo monto se calculará conforme al procedimiento dispuesto en el punto IX) Procedimiento de indexación de valor de canon de cesiones y punto X) Procedimiento de indexación de valor de canon por otorgamiento, prórroga o ajuste, ambos del Anexo Único de este Reglamento.</i></p> <p><i>(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)”.</i></p> <p>Los concesionarios del Polo Turístico Golfo de Papagayo no tienen excepciones, exoneraciones o algún beneficio por el pago del canon de concesión.</p>																												
<p>15. ¿Cuál es el ingreso del ICT por año debido al canon por concesiones dentro del PPTGP desde que se dio la primera concesión al presente? Detalle el dato año por año desde el inicio a la fecha actual.</p>	<p>De acuerdo a lo suministrado por el Departamento Financiero Administrativo del ICT, se cuenta con la siguiente información:</p> <p>Para el caso de la información anterior a estos años, la misma no se encuentra registrada en el sistema de información vigente, no obstante, se encuentra resguardada en el archivo histórico institucional.</p> <p>Instituto Costarricense de Turismo Ingresos por Concesiones - PTGP 2014 - 2025 (colones)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th><th>Monto Total</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>2014</td><td>34 620 145,82</td></tr> <tr><td>2015</td><td>168 826 796,78</td></tr> <tr><td>2016</td><td>360 811 884,34</td></tr> <tr><td>2017</td><td>183 344 041,21</td></tr> <tr><td>2018</td><td>1 311 570,21</td></tr> <tr><td>2019</td><td>182 314 359,64</td></tr> <tr><td>2020</td><td>26 809 891,92</td></tr> <tr><td>2021</td><td>277 979 068,19</td></tr> <tr><td>2022</td><td>60 716 960,84</td></tr> <tr><td>2023</td><td>111 448 147,30</td></tr> <tr><td>2024</td><td>423 563 005,64</td></tr> <tr><td>2025</td><td>1 169 943 465,98</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>3 001 689 337,87</td></tr> </tbody> </table>	Año	Monto Total	2014	34 620 145,82	2015	168 826 796,78	2016	360 811 884,34	2017	183 344 041,21	2018	1 311 570,21	2019	182 314 359,64	2020	26 809 891,92	2021	277 979 068,19	2022	60 716 960,84	2023	111 448 147,30	2024	423 563 005,64	2025	1 169 943 465,98	Total	3 001 689 337,87
Año	Monto Total																												
2014	34 620 145,82																												
2015	168 826 796,78																												
2016	360 811 884,34																												
2017	183 344 041,21																												
2018	1 311 570,21																												
2019	182 314 359,64																												
2020	26 809 891,92																												
2021	277 979 068,19																												
2022	60 716 960,84																												
2023	111 448 147,30																												
2024	423 563 005,64																												
2025	1 169 943 465,98																												
Total	3 001 689 337,87																												

16. Dar informe de la inversión pública en infraestructura realizada y en proceso de los últimos 10 años en el PPTGP.	<table><tr><th colspan="3">POLO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO</th></tr><tr><th colspan="3">INVERSIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA</th></tr><tr><th>AÑO</th><th>NOMBRE DEL PROYECTO</th><th>MONTO ESTIMADO</th></tr><tr><td>2014-2015</td><td>Perforación de dos pozos para acueducto Las Trancas</td><td>€147 347 745</td></tr><tr><td>2017-2019</td><td>Línea de impulsión acueducto Las Trancas (Pendiente)</td><td>€1 323 161 602</td></tr><tr><td>2019-2020</td><td>Delegación de Policía Turística Papagayo</td><td>€259 000 000</td></tr></table>	POLO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO			INVERSIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA			AÑO	NOMBRE DEL PROYECTO	MONTO ESTIMADO	2014-2015	Perforación de dos pozos para acueducto Las Trancas	€147 347 745	2017-2019	Línea de impulsión acueducto Las Trancas (Pendiente)	€1 323 161 602	2019-2020	Delegación de Policía Turística Papagayo	€259 000 000
POLO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO																			
INVERSIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA																			
AÑO	NOMBRE DEL PROYECTO	MONTO ESTIMADO																	
2014-2015	Perforación de dos pozos para acueducto Las Trancas	€147 347 745																	
2017-2019	Línea de impulsión acueducto Las Trancas (Pendiente)	€1 323 161 602																	
2019-2020	Delegación de Policía Turística Papagayo	€259 000 000																	
17. Dar informe de inversión realizada y en proceso de los últimos 10 años.	Ver cuadro de respuesta pregunta 16																		
18. ¿Cuáles y en cuánto se estiman los beneficios económicos y sociales tangibles del PPTGP en la zona de influencia inmediata, Guanacaste y Costa Rica de los últimos 30 años?	<ul style="list-style-type: none">• Generación de empleo directo e indirecto Proyectos contruidos en la zona en los últimos 30 años, que son fuentes de empleo directo e indirecto y, además, dinamizan un amplio número de negocios locales como, alojamiento, gastronomía, renta de vehículos, salud y artesanías:• Hotel Four Seasons• Hotel Ritz Reserve• Hotel Hyatt Andaz• Exclusive Resort• Hotel Planet Hollywood• Secrets Papagayo Costa Rica• Casa Conde Beach Front Hotel• Villas del Papagayo• Vista Bahía Beach Resort• Hotel Papagayo Golden Palms Resort• Hotel Grand Papagayo• Hotel Mangroove• También La Marina Papagayo genera empleo directo e indirecto y dinamiza la economía de la zona. <p>Atractivo para inversión nacional e internacional Empresas hoteleras de alto nivel, desarrolladores inmobiliarios han invertido en la zona desde los 80s: marina, hoteles y complejos turísticos.</p>																		

El ICT ha invertido desde 1988 en infraestructura pública (carreteras, agua, electricidad, iluminación), facilitando el crecimiento y otorgando concesiones. El monto total de la inversión es de ₡5.541.540.917.

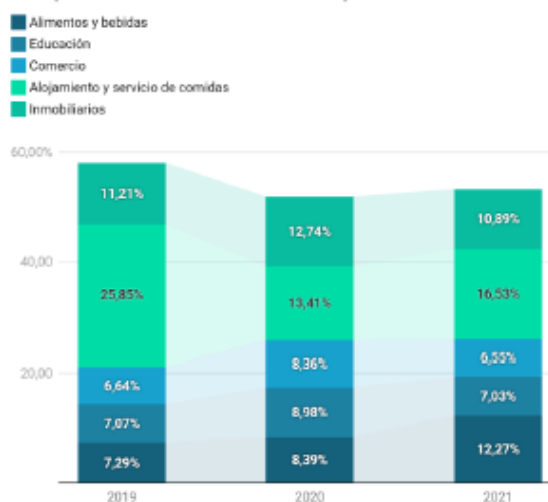
Recaudación de los impuestos que reciben las Municipalidades de: Carrillo, Sardinal, impuestos sobre actividades lucrativas, patentes y tasas por servicios municipales.

Liberia, Nacascolo, impuestos sobre actividades lucrativas, patentes y tasas por servicios municipales.

A continuación, las cinco actividades económicas más importantes en Carrillo y Liberia al 2021:

Actividades económicas más importantes en el cantón de Carrillo

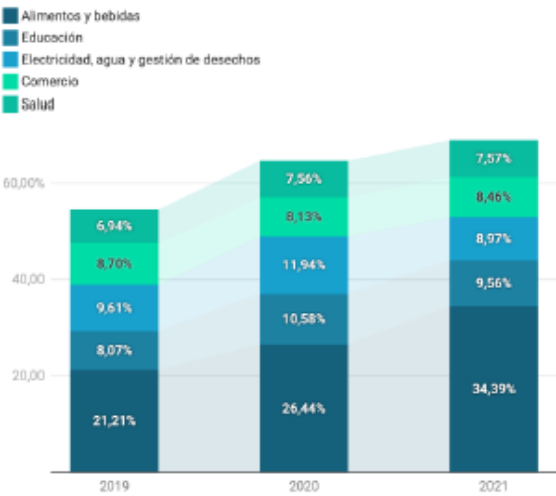
Participación de cada actividad económica en la producción total del cantón.



Fuente: [Gráficos | Estas son las cinco actividades económicas más importantes en cada cantón Guanacaste - El Observador CR](#)

Actividades económicas más importante en el cantón de Liberia

Participación de cada actividad económica en la producción total del cantón.



Fuente: Gráficos | Estas son las cinco actividades económicas más importantes en cada cantón de Guanacaste - El Observador CR

Beneficios sociales

- Mejora de la infraestructura comunitaria Obras de pavimentación, acueductos y alumbrado mejorando la calidad de vida regional tales como: carreteras de acceso al Proyecto, electrificación dentro del Proyecto, acueducto de Playa Panamá, Plantas electrógenas, controles de operación Acueducto Playa Panamá, perforación de dos pozos para acueducto Las Trancas.
- Aumento de seguridad ciudadana Adicionalmente, se construyó una sede regional de la Policía Turística en Playa Panamá, con inversión de ₡259 millones, fortaleciendo la seguridad para residentes y turistas.

IPS 2024 – Impacto del turismo en bienestar comunitario

Según la actualización del Índice de Progreso Social (IPS) 2024 del ICT, aplicada en 33 centros de desarrollo turístico de Costa Rica, incluyendo el Polo Turístico Golfo de Papagayo, los resultados muestran lo siguiente:

Nivel general de bienestar regional: El IPS promedio en los Centros de Desarrollo Turístico alcanzó 72.57 puntos en 2024, lo que representa un incremento de 0.84 puntos respecto a la primera medición (2017–2019).

Específicamente, el índice de Progreso Social del Polo Papagayo es de 71.01 que corresponde a un nivel “medio –

	<p>alto” (75 a 66 puntos) y se detallan las principales fortalezas del Polo Papagayo según el IPS 2024 a continuación:</p> <p>3.1 Necesidades Humanas Básicas, se refleja una cobertura sólida en servicios esenciales de salud, agua y vivienda, con niveles aceptables de seguridad y alta cobertura de vacunación infantil, principales rubros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vacunación infantil • Acceso a agua potable • Saneamiento mejorado y continuidad del servicio • Satisfacción con la vivienda • Cero hacinamientos reportados • Bajo nivel de violencia con arma • Bajo nivel de robo en la calle <p>3.2 Fundamentos del Bienestar, se demuestra buena infraestructura tecnológica y conectividad, así como acceso aceptable a entornos naturales saludables, aspectos principales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Usuarios de smartphones y telefonía móvil • Cobertura 4G • Acceso a computadoras e internet • Acceso a espacios verdes • Calidad de recursos hídricos <p>3.3 Oportunidades, se observa un entorno favorable para los derechos civiles, libertad individual y equidad de género en el acceso a la educación, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Liderazgo de las mujeres • Libertad de movimiento • Accesibilidad a la educación superior • Acceso de mujeres a educación superior • Tolerancia hacia la población LGBT e inmigrante
19. ¿Cuáles son las políticas de Responsabilidad Social Empresarial que aplica el PPTGP	De acuerdo a la Reforma al Reglamento del plan Maestro general del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en su artículo 3°, 3.1 Principios orientadores de tipo general, los Concesionarios del Polo Turístico Golfo de Papagayo, deben alinear sus Políticas de Responsabilidad Social

a los concesionarios?	Empresariales con el Reglamento Plan Maestro General del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.
20. ¿Quién es el responsable de dar continuidad a los procesos participativos de las comunidades generados por iniciativas de Responsabilidad Social Empresarial de los concesionarios para que no se creen falsas expectativas ni se vulnere a las comunidades, líderes y emprendedores?	La responsabilidad de garantizar la continuidad, transparencia y efectividad de los procesos participativos generados por las iniciativas de Responsabilidad Social Empresarial (RSE) de los concesionarios recae principalmente en la coordinación y comunicación de las comunidades con los concesionarios, participando la Oficina Ejecutora en aquellas acciones que el estado pueda ayudar en su coordinación y comunicación con otros entes estatales.
21. ¿Quién audita las actividades de Responsabilidad Social Empresarial de los concesionarios, da seguimiento y evalúa si se cumplió con lo propuesto, los logros y los aspectos de mejora?	De acuerdo a la Reforma al Reglamento del plan Maestro general del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en su artículo 3°, 3.1 Principios orientadores de tipo general: <i>d) Corresponsabilidad de los concesionarios: Los concesionarios del Polo Turístico, como partícipes del desarrollo turístico dirigido por la Oficina Ejecutora, deben incorporar a sus proyectos los principios orientadores definidos por este Reglamento así como las políticas de Responsabilidad Social Empresarial, de tal modo que estos se conviertan en co responsables por el desenvolvimiento turístico y social no sólo del área del Polo Turístico sino también de las zonas de influencia de éste.</i>

<p>22. ¿Tiene el ICT y la Oficina Ejecutora del PPTGP respaldos de los procesos y productos de responsabilidad social empresarial realizados por los concesionarios?</p>	<p>La Dirección Ejecutiva del Polo Turístico Golfo de Papagayo, solicita a los concesionarias información de las acciones de RSE que ellos están realizando.</p>
<p>23. Durante dos años la empresa Reinventing Business for All (RBA) ,contratada por la concesionaria denominada Altos del Risco S.A, formuló con miembros de la comunidad y el acompañamiento de la Oficina Ejecutora del PPTGP, un anteproyecto para la creación de la Plaza Turística Playa Panamá en la zona de la plaza de futbol de la comunidad.</p> <p>¿Por qué a lo largo de nueve años, desde la formulación del anteproyecto hasta la fecha, el</p>	<p>El Estado no puede invertir recursos públicos en terrenos cuya titularidad no esté debidamente regularizada, solo puede ejecutar inversiones en bienes que sean de su propiedad (bienes demaniales) o que cuenten con un título de dominio válido inscrito en el Registro Nacional.</p> <p>Invertir en terrenos con titularidad irregular o en disputa viola el Principio de Legalidad que indica "<i>Los funcionarios públicos solo pueden hacer lo expresamente permitido por la ley</i>", ya que no hay seguridad jurídica sobre el destino de los fondos públicos.</p>

<p>señor Henry Wong, director ejecutivo del PPTGP insistió en forma verbal y por escrito (según oficio PGP-104-2017) que para que se creara el proyecto en el banco de proyectos de MIDEPLAN, la propiedad debía estar inscrita a nombre de la Asociación de Desarrollo de Playa Panamá, a sabiendas de que eso no iba a ser posible por tratarse de un bien demanial?</p>	
<p>24. El señor director ejecutivo a.i. Alberto López Chaves en el oficio PGP-0103-2025, aclara que al ser una propiedad del ICT no podía hacerse la inscripción a no ser que existiera una concesión o la donación del terreno de parte del ICT. Entonces, ¿Por</p>	<p>Desde el inicio de las conversaciones con la Asociación Integral de Desarrollo de Palaya Panamá se indicó la expuesto en la respuesta de la pregunta 23.</p> <p>Con la nueva Junta Directiva de la Asociación Integral de Desarrollo de Palaya Panamá se ha hecho la misma manifestación, por lo que, ellos están realizando las gestiones correspondientes para poder inscribir los terrenos que les permita la ley.</p>

qué no fue aclarado desde el inicio y gestionado así por el ICT?	
25. ¿Por qué nunca fue informada la Municipalidad de Carrillo y la Asociación de este procedimiento a lo largo de nueve años dejando que la asociación invirtiera fondos propios para solucionar una inscripción que no podía hacerse, siendo hasta este año que aclara en la respuesta al oficio AL-FPLP-12-OFI-024-2025?	<p>Desde el inicio de las conversaciones con la Asociación Integral de Desarrollo de Palaya Panamá se indicó la expuesto en la respuesta de la pregunta 23.</p> <p>Con la nueva Junta Directiva de la Asociación Integral de Desarrollo de Palaya Panamá se ha hecho la misma manifestación, por lo que, ellos están realizando las gestiones correspondientes para poder inscribir los terrenos que les permita la ley.</p> <p>Es importante aclarar que, según han manifestado verbalmente la Asociación Integral de Desarrollo de Palaya Panamá, es el deseo de estos que los terrenos estén a su nombre y no de la Municipalidad de Carrillo.</p>
26. ¿Se puede crear una licitación para concesionar, específicamente a la Asociación de Desarrollo de Playa Panamá, terrenos donde la misma pueda gestionar proyectos	<p>Toda persona física y jurídica puede ser concesionario del Polo Turístico Golfo de Papagayo en la medida que cumpla con los requisitos normativos para adjudicarse una concesión y para ser concesionario.</p> <p>El Artículo 5 de Reglamento a la Ley 6758, indica textualmente: <i>“Las concesiones se otorgarán previo concurso público, cuyo pliego de condiciones deberá publicarse en el Diario Oficial La Gaceta y en un diario de circulación nacional. (Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)”</i></p>

turísticos, culturales y sociales para beneficio de la comunidad?	
27. Esta pregunta fue planteada en el oficio AL-FPLP-12-OFI-002-2025, pero la respuesta brindada mediante oficio PGP-0028-2025 no aclara la consulta. De ahí que se formula en estos nuevos términos, pues si el fin de PPTGP es turístico la clave está en los términos de referencia. ¿Que requiere considerar el ICT en términos legales y administrativos para que esto ocurra?	Par contestar esta pregunta se necesita que aclaren a que respuesta brindada mediante oficio PGP-0028-2025 se refieren.
Brindar el nombre de los integrantes del Consejo Asesor actual del Proyecto Polo Turístico Golfo de Papagayo, fechas de inicio y final	<p>Se aclara que no existe Consejo Asesor del Proyecto Polo Turístico Golfo de Papagayo, lo que existe en un Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo.</p> <p>El Consejo Director estará formado por cinco miembros: El Presidente Ejecutivo del Instituto, quien lo presidirá, sustituido en sus ausencias por quien la Junta Directiva designe, los otros cuatro miembros son:</p> <p>NOMBRE – RIGE-VENCE</p>

del período de cada uno.	Luis Francisco de Ezpeleta Aguilar-24/5/2021-24/5/2026 Juan Carlos Borbón Marks-15/6/2023-15/6/2028 Laura Bogantes Requeno-13/6/2025-27/4/2030 Mariana Fournier Granados-11/3/2024-19/7/2026
Enviar a este despacho las Actas de las sesiones de este Consejo indicadas en el punto 1.	Se adjunta link de descarga donde se encuentran todas las actas de las concesiones señalados en la tabla de respuesta de la pregunta 1 y 2, se aclara que al igual que la pregunta 1 la información faltante a esta pregunta se esta trabajando para ser completada.
Enviar a este despacho todos contratos de concesionarios vigentes desde los noventas a la actualidad.	Se adjunta link de descarga donde se encuentran todos los contratos de concesión señalados en la tabla de respuesta de la pregunta 1 y 2. Link de descarga a preguntas B y C: https://mega.nz/folder/y0xyBKyJ#cSIJxzL8I3sOOK5OUePjjQ
Aportar en formato digital por vectores (shapes de ArGis o similar) y de manera impresa en escala legible un mapa actual donde se aprecie la zonificación, vialidad, densidades, coeficiente de ocupación de superficie (COS), las áreas disponibles de desarrollo turístico y de protección del patrimonio natural y arqueológico, uso de suelo correspondiente	Se adjunta link de descarga donde se encuentran la información solicitada Link de descarga: https://mega.nz/folder/yroxwbQB#7K4MEiPkU-QNZ0pkdgpd9Q NOTA: lo enviado es una imagen

al Plan Maestro del PPTGP de acuerdo con el Reglamento del mismo, norma N° 4572 de la Junta Directiva.	
--	--

La presente reforma legislativa responde a este diagnóstico. No pretende desconocer el valor económico del PTGP ni cerrar el proyecto, sino modernizar su gobernanza, armonizando el régimen especial con el bloque constitucional ambiental vigente. Para ello, reafirma expresamente el carácter *intuitu personae* de las concesiones, establece la intransferibilidad como regla general y permite cesiones o arrendamientos únicamente de forma excepcional, motivada y sujeta a control estricto, garantizando que cualquier modificación preserve la finalidad turística real, no incremente la fragilidad ambiental y mantenga intactas las obligaciones ambientales y sociales originalmente impuestas.

Este proyecto de reforma se sustenta, además, en un hecho jurídico central: la Ley Forestal exige que el balance entre beneficio social y costo socioambiental se fundamente en instrumentos apropiados, verificables y atribuibles al proyecto específico. En contextos de ecosistemas boscosos y alta fragilidad ambiental, este estándar reforzado no se satisface con enunciados generales, indicadores agregados o beneficios institucionales no directamente atribuibles a la intervención propuesta. Un enfoque moderno de política pública exige trazabilidad, esto es la capacidad del Estado de demostrar, con evidencia, metodología clara y datos verificables, cuándo una intervención genera efectivamente un beneficio social neto que justifique la afectación del patrimonio natural.

Este entendimiento es consistente con el derecho internacional de los derechos humanos. En la Opinión Consultiva OC-23/17, la Corte Interamericana de Derechos Humanos vinculó la protección ambiental con las obligaciones estatales de prevención, debida diligencia, acceso a la información, participación pública y acceso a la justicia frente a riesgos de daño significativo. En el ámbito interno, la Sala Constitucional ha desarrollado una jurisprudencia constante sobre el principio precautorio y el principio de no regresión ambiental, derivados de una interpretación evolutiva del artículo 50 constitucional, que impide degradar los niveles de protección alcanzados sin una justificación técnica y jurídica robusta.

La reforma evita, además, un doble estándar regulatorio incompatible con el Estado social y democrático de derecho: uno estricto y exigente para comunidades, pequeños proyectos y actores locales, y otro laxo para un enclave con régimen especial. Por el contrario, propone reglas claras, transparentes y proporcionales, acordes con la fragilidad ambiental del territorio y con el interés público comprometido.

En este marco, la iniciativa persigue seis objetivos estratégicos:

- 1- Reafirmar por ley que el PTGP es un proyecto turístico y no un vehículo para el desarrollo inmobiliario residencial.
- 2- Cerrar portillos normativos que facilitan subarrendamientos o cesiones sucesivas sin control público suficiente.
- 3- Reforzar la transparencia mediante registros públicos, identificación de beneficiarios finales y publicidad de cánones y obligaciones ambientales.
- 4- Incorporar la evaluación socioambiental costo–beneficio y la valoración del bosque como requisito material cuando se pretendan intervenciones en cobertura boscosa o áreas de protección, en coherencia con la Ley Forestal, n.º 7575.
- 5- Introducir reglas expresas para evaluar impactos acumulativos y establecer límites de densidad y huella, evitando la agregación artificial de concesiones que incrementa la fragilidad ambiental.
- 6- Proteger la seguridad jurídica, manteniendo derechos legítimamente adquiridos sin convalidar actos ilegales, mediante procedimientos claros de adecuación y revisión.

El turismo es, sin duda, un pilar de la economía nacional. Sin embargo, el éxito de un proyecto público no puede medirse únicamente por la magnitud de la inversión privada, sino por el beneficio social neto que genera. El bosque en pie provee servicios ecosistémicos de alto valor social: regulación hídrica, captura y almacenamiento de carbono, estabilidad de suelos, conectividad para la biodiversidad y atractivo para el ecoturismo, además al ser patrimonio del Estado, es decir, pertenece a todos los costarricenses y su accionar debe responder a la legalidad. En esta línea, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), en su Revisión de Desempeño Ambiental de Costa Rica (2023), subraya la necesidad de fortalecer la gestión de la biodiversidad y la aplicación efectiva de instrumentos de política para evitar la degradación de ecosistemas estratégicos.

Como referencia comparada, diversas jurisdicciones han reforzado sus marcos normativos para evitar que regímenes concesionales en zonas costeras y bienes de dominio público deriven en usos residenciales permanentes que privatizan beneficios y externalizan costos ambientales. Estas experiencias responden a una preocupación común: cuando el bien es público, escaso y ambientalmente frágil, el Estado debe ejercer un control reforzado sobre su uso, transferencia y transformación.

En el caso de España, la Ley 22/1988, de Costas, regula estrictamente el dominio público marítimo-terrestre, calificándolo como inalienable, imprescriptible e inembargable, y concibiendo las concesiones como autorizaciones temporales,

sujetas a un uso específico compatible con el interés general, con límites reforzados para evitar su conversión en usos residenciales permanentes.

De manera similar, Francia, a través de la Loi Littoral (Ley n.º 86-2 de 1986) y del régimen del domaine public maritime, establece restricciones severas a la urbanización costera, exige justificación expresa del interés público para la ocupación del dominio público y limita la consolidación de usos privados permanentes en el litoral.

En Chile, el borde costero es reconocido como bien nacional de uso público y las concesiones marítimas se regulan como autorizaciones temporales y revocables, que no generan derechos de propiedad ni pueden desnaturalizarse en derechos cuasi-propietarios, especialmente en ecosistemas frágiles.

Asimismo, en Colombia, el régimen constitucional de bienes de uso público y la jurisprudencia de la Corte Constitucional han reforzado el control sobre ocupaciones privadas en zonas costeras y áreas estratégicas, señalando que estas solo son legítimas cuando sirven de manera clara, directa y verificable al interés general y no comprometen derechos colectivos ni ambientales.

Aunque con sus particularidades, estas experiencias evidencian una tendencia jurídica consistente: cuando el bien es público y ambientalmente frágil, el estándar de control estatal, transparencia y justificación técnica debe ser mayor, no menor. En ese contexto, la reforma propuesta se alinea con las mejores prácticas internacionales, reafirmando la rectoría estatal, la finalidad turística real del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y la necesidad de evitar que un régimen especial se convierta en una excepción permanente al ordenamiento ambiental y constitucional vigente.

Adicionalmente, la reforma propuesta se alinea de manera directa y coherente con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) adoptados por Costa Rica en el marco de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, integrando desarrollo económico, protección ambiental, fortalecimiento institucional y equidad social.

En particular, la iniciativa contribuye al ODS 8 (Trabajo decente y crecimiento económico), al reafirmar el carácter turístico del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y promover un desarrollo económico basado en actividades productivas reales, sostenibles y generadoras de empleo, evitando la sustitución del turismo por esquemas inmobiliarios residenciales de bajo encadenamiento productivo y alto impacto ambiental.

Asimismo, se vincula de manera sustantiva con el ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles), al establecer reglas claras de ordenamiento territorial, prevenir la fragmentación del territorio y asegurar que el uso de bienes públicos costeros responda al interés colectivo, protegiendo el acceso, el paisaje y la calidad ambiental como componentes esenciales del bienestar social.

La reforma se articula también con el ODS 12 (Producción y consumo responsables), al exigir evaluaciones socioambientales costo beneficio verificables, trazabilidad en las decisiones públicas y transparencia en el uso de los recursos naturales, fortaleciendo una gestión responsable del patrimonio natural del Estado.

En materia ambiental, la iniciativa se alinea de forma directa con el ODS 13 (Acción por el clima) y el ODS 15 (Vida de ecosistemas terrestres), al incorporar el principio precautorio, la evaluación de impactos acumulativos y la valoración del bosque como insumo material para la toma de decisiones, contribuyendo a la conservación de ecosistemas estratégicos, la resiliencia climática y la protección de servicios ecosistémicos esenciales.

Finalmente, la propuesta refuerza el ODS 16 (Paz, justicia e instituciones sólidas), al fortalecer la rectoría estatal, cerrar portillos normativos, prevenir la captura regulatoria y promover reglas claras, transparentes y predecibles para la gestión de bienes públicos, consolidando la confianza ciudadana en las instituciones y en el Estado de derecho.

En conjunto, esta reforma posiciona al Proyecto Turístico Golfo de Papagayo como un caso ejemplar de alineación entre desarrollo turístico, protección ambiental y gobernanza democrática, en coherencia con los compromisos internacionales asumidos por Costa Rica y con la responsabilidad intergeneracional de preservar el patrimonio natural para las generaciones presentes y futuras.

Por lo anterior, se somete a consideración el siguiente proyecto de ley:

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**REFORMA A LA LEY N.º 6758, LEY REGULADORA DEL DESARROLLO Y
EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO, Y
REFORMA A LA LEY N.º 6370, DECLARA EL INTERÉS PÚBLICO
EL PROYECTO DE BAHÍA CULEBRA O PAPAGAYO**

ARTÍCULO 1- Refórmese el artículo 1 de la Ley N° 6758, para que se lea así:

Artículo 1- Objeto. La presente ley regula el desarrollo y la ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo (PTGP), como proyecto de interés público orientado exclusivamente al desarrollo turístico sostenible, bajo rectoría del Estado. En su aplicación serán de acatamiento obligatorio la Constitución Política, el artículo 50 y la jurisprudencia constitucional, así como la normativa ambiental vigente, incluida la Ley Forestal, N° 7575, y sus principios de prevención, precaución y no regresión, y el cumplimiento de las obligaciones internacionales ratificadas por Costa Rica en materia ambiental y de derechos humanos.

ARTÍCULO 2- Adiciónese un artículo 1 bis a la Ley N° 6758, para que se lea así:

Artículo 1 bis- Finalidad turística real y prohibición de mutación a uso residencial.

Las concesiones, reglamentos y autorizaciones del PTGP cuyos parámetros regulatorios se encuentran en el plan maestro deberán responder a un destino turístico operativo reconocido como alojamiento temporal turístico conforme a normativa de hospedaje y servicios complementarios. Se prohíbe a todas las instituciones revisoras de competencia urbanística y al ICT autorizar, directa o indirectamente, la mutación de la finalidad turística hacia desarrollos inmobiliarios residenciales de forma permanente o de segunda vivienda,

ARTÍCULO 3- Refórmese el artículo 2 de la Ley N° 6758, para que se lea así:

Artículo 2- En el área destinada al desarrollo de este proyecto deberán llevarse a cabo 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 y en armonía con lo dispuesto en Ley Orgánica del Ambiente, N°

7554 y Ley Forestal, N° 7575. Dichas normas técnicas tendrán en cuenta parámetros de densidad máxima, huella constructiva, evaluación hídrica integral, conectividad ecológica y articulación con poblados cercanos, análisis de mercado, evaluación ambiental estratégica y revisión de infraestructura existente.

El Plan Maestro deberá revisarse y actualizarse cada veinte (20) años y establecer las etapas para cumplir con el desarrollo del proyecto incluyendo lo indicado en los artículos 8 y 17 infra de esta ley.

ARTÍCULO 4- Refórmese el artículo 12 de la Ley N° 6758, para que se lea así:

Artículo 12- Concesiones: condiciones, transparencia y estándar reforzado.

La Junta Directiva del ICT podrá otorgar concesiones sobre el uso de las tierras del proyecto únicamente para fines turísticos, de conformidad con el Plan Maestro vigente, la capacidad de carga ecológica y las disposiciones ambientales aplicables.

Todo acuerdo de otorgamiento deberá:

Motivarse en el interés público, incorporar un análisis de impacto acumulativo y sinérgico (ambiental y social) y capacidad hídrica respecto del conjunto del PTGP, en coherencia con el modelo territorial sostenible.

Publicarse íntegramente (términos esenciales) y registrarse en el Registro de Concesiones del PTGP, incluyendo el beneficiario final, cánones y obligaciones ambientales.

ARTÍCULO 5- Adiciónese un artículo 12 bis a la Ley N° 6758, para que se lea así:

Artículo 12 bis- Cesión y transferencia de concesiones: regla de excepcionalidad.

Las concesiones son *intuitu personae* y, por regla general, intransferibles. Solo podrá autorizarse la cesión o transferencia total o parcial cuando:

1. Se acredite continuidad del fin turístico y capacidad técnica y financiera del cesionario.
2. Exista autorización previa, expresa y motivada del ICT.
3. Se mantengan o refuercen las obligaciones ambientales y sociales.
4. Se prohíben cesiones sucesivas de carácter especulativo o que impliquen, directa o indirectamente, la conversión a uso residencial. El incumplimiento será causal de caducidad de la concesión conforme al debido proceso.

ARTÍCULO 6- Adiciónese un artículo 12 quinquies a la Ley n.º 6758:

Artículo 12 quinquies- Estándar de ‘conveniencia nacional’ y demostración del bienestar social .

Cuando una actuación del PTGP implique intervención de terreno con cobertura de bosque o afectación de áreas de protección, la Administración deberá exigir, como requisito material, una conveniencia nacional, con variables urbanas, sociales y ambientales verificables conforme Ley Forestal 7575, cuya metodología, datos y supuestos sean verificables. Lo anterior se entiende sin perjuicio de los procedimientos ambientales y forestales ordinarios y de la eventual necesidad de declaratoria de conveniencia nacional cuando legalmente corresponda.

ARTÍCULO 7- Adiciónese un artículo 16 bis a la Ley n.º 6758:

Artículo 16 bis- Transparencia y control ciudadano

El ICT deberá mantener un portal público actualizado de PTGP que contenga, al menos:

1. Plan Maestro vigente y sus modificaciones.
2. Listado de concesiones con localización, área, uso autorizado, cánones, plazos y estado de cumplimiento.
3. Cesiones y arrendamientos autorizados con sus términos esenciales y beneficiario final.
4. Viabilidades ambientales y medidas de mitigación; (e) informes de cumplimiento ambiental y social.

ARTÍCULO 8- Refórmese el artículo 1 de la Ley n.º 6370, para que se lea de la siguiente manera:

Artículo 1- (...) La utilidad pública declarada por esta ley no exime del cumplimiento de la Constitución, del artículo 50 ni de la legislación ambiental vigente, incluyendo la Ley Forestal, n.º 7575, ni habilita por sí misma cambios de uso o intervenciones en bosque sin el cumplimiento de los requisitos legales aplicables.

TRANSITORIOS

TRANSITORIO I- Reglamentación. El Poder Ejecutivo y el ICT adecuarán los reglamentos del PTGP a lo dispuesto en esta ley en un plazo máximo de seis meses.

TRANSITORIO II- El Plan Maestro deberá actualizarse en un plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la publicación de la presente ley. La actualización debe contemplar evaluación ambiental Estratégica por parte de SETENA y estudios hidrogeológicos que sustenten la sostenibilidad del desarrollo.

TRANSITORIO III- En un plazo de veinticuatro (24) meses, el ICT deberá realizar una revisión de cumplimiento de todas las concesiones vigentes, con énfasis en:

1. Finalidad turística efectiva.
2. Cesiones inscritas.
3. Cumplimiento de obligaciones ambientales.
4. Trazabilidad del beneficiario final.

El informe será público.

TRANSITORIO IV- Los contratos de subarrendamiento vigentes y legalmente celebrados se respetan hasta su vencimiento natural, sin renovación automática posterior a la vigencia de la ley. Los arrendamientos existentes deberán inscribirse en el Registro de Concesiones del PTGP y adecuarse a las nuevas reglas de autorización y prohibición de subarrendamiento dentro de un plazo de seis (6) meses. La falta de adecuación constituirá incumplimiento esencial.

Rige a partir de su publicación.

Cynthia Maritza Córdoba Serrano
Diputada

Ariel Robles Barrantes
Diputado