Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo

N^c^ 25439-MP-TUR

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA Y LOS MINISTROS DE LA PRESIDENCIA Y DE TURISMO

En uso de las facultades conferidas en los incisos 3) y 18) del artículo 140 de la Constitución Política.

Considerando:

l^o^—Que la Ley 6758 del 22 de junio de 1982. artículos 12 y 13 inciso b) confiere al ICT la potestad de establecer las condiciones y plazos en que se otorgan concesiones en el Proyecto Turístico Golfo Papagayo.

2°—Que dada la necesidad de regular aquellos aspectos de mayor relevancia para una mejor claridad en el otorgamiento de las concesiones } para el de arrollo mismo de . .Ja uno de los proyectos que se propongan los concesionarios, se ha determinado la importancia de reglamentar la Ley antes citada.

3°—Que resulta oportuno, por lo anteriormente señalado reglamentar algunos aspectos en forma prioritaria, como son los regímenes las concesiones y el régimen disciplinario. Por tanto,

decretan:

El siguiente Reglamento a la Ley 6758, Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1º-El presente Reglamento regula las funciones y responsabilidades de la Oficina Ejecutora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, así como el procedimiento para el otorgamiento de las concesiones y cesiones de concesiones en el área destinada para la ejecución y desarrollo del Proyecto, cuya materialización descansa en los proyectos turísticos específicos a desarrollar por los particulares.

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

Artículo 2º-Definiciones y conceptos. Para todos los efectos, cuando este Reglamento utilice los términos siguientes, debe dárseles las acepciones y contenido que a continuación se indica:

a) **ICT:** Instituto Costarricense de Turismo.

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

c) **Consejo Director:** Consejo Director del Proyecto Turístico

Golfo de Papagayo.

d) **Oficina Ejecutora:** Órgano de desconcentración en grado máximo del Instituto, integrado por el Consejo Director y la Dirección Ejecutiva del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

e) **Dirección Ejecutiva:** Dirección Ejecutiva 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 N º 6370 de 3 de setiembre de 1979.

g) **Concesionario:** Persona física o jurídica 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.

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 N$^{os.}$ 6370 y 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 por el ICT. Igualmente se incluye dentro de este concepto el área de la zona pública de la zona marítimo terrestre 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 N º 7744 Ley de Concesión y Funcionamiento de Marinas Turísticas, de 19 de diciembre de 1997 y su Reglamento.

j) **Concesión:** Acto administrativo de naturaleza contractual acordado por la Junta Directiva del ICT a favor de una persona física o jurídica, 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.

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.

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) **Fin Turístico:** Es el fin público último y supremo perseguido por la Ley N º 6758, consistente en el desarrollo turístico productivo

del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

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

Artículo 3º-El Proyecto será dirigido y administrado por la Oficina Ejecutora , como órgano con desconcentración máxima, adscrito al ICT y dependiendo directamente de la Junta Directiva del Instituto. A su vez la Oficina Ejecutora estará integrada por un Consejo Director y la Dirección Ejecutiva.

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; dos representantes del Instituto y dos representantes de la empresa privada. Todos los miembros deberán tener experiencia en actividades turísticas y serán nombrados libremente por la Junta Directiva y pudiendo ser o no miembros de esta última. Permanecerán en sus cargos cinco años, renovables y dependen a nivel disciplinario directamente de la Junta Directiva. Su nombramiento podrá ser revocado en cualquier momento, para lo cual se considerarán servidores de confianza.

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

Artículo 3 bis.-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:

a) Revisar y ajustar periódicamente el Plan Maestro, recomendando a la Junta Directiva la aprobación de las modificaciones que fueren necesarias, con la correspondiente publicación en La Gaceta.

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

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

d) Aprobar los planes de desarrollo propuestos por los concesionarios para la adecuada ejecución de su concesión.

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.

f) 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.

g) Aprobar el presupuesto de la Oficina Ejecutora , así como sus modificaciones.

h) Fiscalizar el trabajo de la Dirección Ejecutiva. Ejercer la potestad disciplinaria sobre el Director Ejecutivo y el personal contratado con cargo al fondo especial previsto en el artículo 7 de la Ley 6758. En ausencia de normativa específica se aplicará supletoriamente el régimen disciplinario del Instituto.

i) Emitir la normativa interna que regule su actividad y funcionamiento como órgano colegiado.

j) Todas las que se deriven del marco jurídico que regula el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

(Así adicionado por el artículo 2 del decreto ejecutivo Nº 35962 del 12 de abril de 2010)

Artículo 3 ter.- La Dirección Ejecutiva estará compuesta por un Director Ejecutivo y contará con el personal necesario para el correcto ejercicio de sus funciones .Al personal del ICT destacado en la Dirección Ejecutiva le serán aplicables en todos sus extremos y sin excepciones las disposiciones legales y reglamentarias a que están sujetos todos los funcionarios de la Institución. La Dirección Ejecutiva es el órgano responsable directo de la administración total del proyecto y responde plenamente por su adecuado funcionamiento. Tal órgano podrá tener sus propios niveles de subdirección, jefaturas y personal. El Director Ejecutivo es el funcionario de mayor jerarquía en materia administrativa

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

a) Ejecutar todos acuerdos que el Consejo Director 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 Director.

f) Recomendar cuando corresponda la revisión y ajuste periódico del Plan Maestro.

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 la Municipalidad respectiva, una vez adjudicada en firme una concesión o autorizada una cesión total o parcial de una concesión, el concesionario responsable del pago del canon municipal.

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

(Así adicionado por el artículo 2 del decreto ejecutivo Nº 35962 del 12 de abril de 2010)

CAPITULO II

De las concesiones

Artículo 4º-El ICT podrá otorgar concesiones en las áreas del Proyecto a personas físicas, nacionales o extranjeras y en cuanto a personas jurídicas sólo se otorgarán concesiones a entidades constituidas y domiciliadas en el país.

Las personas físicas, así como los representantes legales, miembros de Junta Directiva, Apoderados, y Administradores con representación de una persona jurídica, que presenten la solicitud para convertirse en adjudicatarios de una concesión deberán acreditar su carencia de antecedentes penales y su capacidad económica para la

ejecución de los proyectos, ante el Consejo Director.

Para tal efecto deberán acompañar, la certificación del Registro Nacional de Delincuencia respecto de sus antecedentes penales, en el caso de nacionales. En caso de que se trate de extranjeros en cuyo país de origen no exista un Registro Nacional de Delincuencia, una declaración jurada otorgada ante Notario Público que deje constancia de lo anterior y en la cual manifiesten bajo la fe de juramento:

a) Que no han sido condenados por comisión de delitos, ni tienen causas judiciales pendientes por la comisión de delitos, ni están siendo investigados por autoridad policial o judicial por presunta comisión de delitos, tanto a nivel nacional como internacional, en el momento de suscribir el contrato de concesión que se les otorgue.

b) Que facultan al Instituto Costarricense de Turismo para realizar cualquier investigación sobre la validez de los documentos aportados en el trámite de solicitud para el otorgamiento de la concesión, así como para investigar sus antecedentes policiales.

De igual manera, tanto nacionales como extranjeros deberán presentar declaración jurada rendida ante Notario Público con especificación de que cuenta con suficiente solvencia o capacidad económica para asumir las responsabilidades pecuniarias que implica su condición como futuro concesionario y que no le afectan las prohibiciones dispuestas en los artículo 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa.

Todo cambio de socios y representantes legales de una persona jurídica concesionaria, así como la fusión de sociedades mercantiles concesionarias, en virtud de lo establecido en el Código de Comercio, debe ser acreditado al ICT dentro de los treinta días siguientes a que haya operado dicho cambio, aportando la documentación legal que demuestre dicho cambio, certificación actualizada de personería jurídica y de naturaleza y propiedad de las acciones, autorizando al ICT para realizar cualquier investigación sobre los antecedentes penales de los nuevos representantes legales de la sociedad, y la capacidad económica de la concesionaria, y el cumplimiento de los demás requisitos aplicables para ser concesionario, e indicando expresamente que como resultado de dichos cambios no le alcanzan las prohibiciones a las que se

refieren los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa.

Quien pretenda adjudicarse una concesión deberá además cumplir con los requisitos establecidos en el cartel del respectivo concurso.

Quien pretenda adquirir mediante cesión una concesión deberá cumplir con los procedimientos que para tal efecto haya aprobado la Junta Directiva del ICT.

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

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 la Oficina Ejecutora , cuyo informe será la base de la recomendación del Consejo Director.

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".

Artículo 9º-El plazo original de las concesiones será de un 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 cual nunca podrá exceder el plazo máximo estipulado en el presente artículo. El acto que apruebe la ampliación del plazo deberá fundarse en estudios técnicos realizados al efecto.

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

Artículo 10.-Se podrá otorgar prórrogas consecutivas del plazo concedido por la Junta Directiva del ICT, pero el nuevo plazo deberá justificarse en las necesidades del proyecto y ser acorde al mismo, todo siempre y cuando el concesionario mantenga los requisitos exigidos para ello, conforme a las obligaciones establecidas en la concesión y conforme a las leyes y reglamentos que rigen el Polo Turístico Golfo de Papagayo; si el área y sus edificaciones e instalaciones se mantienen en buen estado de conservación; si está al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y normativas y salvo que el interés público justifique el rescate de la concesión conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la Ley Reguladora de este Polo Turístico. No podrá solicitarse la prórroga del plazo si al menos no ha transcurrido la mitad del plazo otorgado originalmente.

La solicitud de prórroga deberá hacerla el concesionario al Consejo Director al menos dentro del año anterior al vencimiento del plazo de la concesión, salvo que el contrato de concesión haya dispuesto un procedimiento diferente de prórroga. El Consejo Director deberá conocer la solicitud dentro del mes siguiente a la presentación, recomendando, con sustento en el criterio técnico y legal, la procedencia

o no de la solicitud a la Junta Directiva , la que a su vez contará con un mes contado a partir del conocimiento de la recomendación del Consejo Director para resolver sobre la misma. Por cada prórroga deberá el concesionario pagar al ICT el canon correspondiente ajustado conforme a la tasa LIBOR, a seis meses anualizado, usando el promedio de los últimos doce meses en forma compuesta, salvo que el contrato de concesión haya dispuesto un procedimiento diferente de cálculo de ese canon.

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

Artículo 11.-El rescate de concesiones por razones de evidente interés público procederá previo pago de las indemnizaciones que correspondan, conforme al avalúo que la Dirección General de la Tributación Directa emita al efecto.

Dentro del marco de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley Reguladora de este Polo Turístico, el ICT podrá rescatar en forma temporal y precautoria la administración de un proyecto turístico en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, siempre y cuando haya motivo fundado en interés público, fuerza mayor, caso fortuito y o peligro de afectación a derechos de terceros de buena fe, todo lo cual deberá quedar acreditado y debidamente justificado. En todo caso el ICT deberá notificar y poner en conocimiento por los medios que considere oportunos, de la medida a adoptar a todo aquel que resulte con un interés legítimo.

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

Artículo 12.-Corresponde a la Junta Directiva autorizar las cesiones totales o parciales, la segregación, toda clase de gravámenes, arrendamientos, 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 y en general de todo acto que afecte el derecho real administrativo de la concesión y

requiera su inscripción registral, para lo cual se requerirá el previo informe técnico y legal.

Los adquirentes por cesión o traspaso de una concesión, deberán demostrar que cumplen todos los requisitos para ser concesionarios.

En el caso de cesiones parciales o totales para uso residencial turístico individual, 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 que específicamente disponga el ICT para cada caso.

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:

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;

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)

Artículo 13.-El otorgamiento de concesiones, cesiones totales o parciales, gravámenes, arrendamiento cuando corresponda, traspaso en fideicomiso, afectación al régimen de condominio, traspaso a sociedades administradoras de fondos de inversión y en general aquellos actos que afecten el derecho real administrativo registrado deberá inscribirse en el Registro de Concesiones del Registro Nacional. En los casos de cesiones totales o parciales, el adquirente se tendrá para todo efecto como concesionario, en razón de lo cual, firme el acuerdo de la Junta Directiva en el que se autoriza la cesión, se procederá con la suscripción de la escritura pública correspondiente. En el caso del arrendamiento, el arriendo seguirá la suerte de la concesión.

La suscripción por parte del representante del ICT de la escritura pública que deba presentarse al Registro Nacional para su inscripción, se entiende limitada a otorgar el consentimiento para que cualesquiera actos de los indicados en este artículo se efectúe por las partes, quedando dicho instrumento público sujeto al cumplimiento de los requisitos dispuestos en la normativa aplicable y las regulaciones del Registro Nacional.

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

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 regulaciones dispuestas por la Ley N º 6758, el presente reglamento, lo dispuesto en el Plan Maestro del Proyecto, aprobado por la Junta Directiva , lo estipulado en su contrato de concesión, su respectivo plan de desarrollo, incluyendo las disposiciones contenidas en la respectiva Viabilidad Ambiental, así como los reglamentos que emita la Junta Directiva del ICT para el funcionamiento del Proyecto.

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.

(Así reformado el párrafo anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 37219 del 25 de julio de 2012)

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.

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

Artículo 15.—Todos los ingresos obtenidos por la administración del Proyecto serán transferidos al Fondo creado por el artículo 7 de la Ley 6758, cuyo presupuesto cubrirá todos los gastos e inversiones del Proyecto a cargo del Instituto.

Artículo 16.-Los adjudicatarios de concesiones, sean por concurso o por cesión de derechos, salvo el caso de adjudicatarios resultantes de un proceso de ejecución de garantía sobre una concesión sin interés en su desarrollo, deberán rendir en favor del ICT una garantía de cumplimiento que respalde la ejecución de sus proyectos del cinco por ciento (5%) del valor estimado de cada etapa del proyecto a realizar que le hubiere sido aprobado. La fijación respectiva la hará la Dirección Ejecutiva una vez que se apruebe el proyecto a ejecutar.

Por vía de excepción y previa aprobación de la Junta Directiva, será posible ajustar temporalmente en un 1% la garantía de cumplimiento, cuando la ejecución del proyecto a que se ha obligado contractualmente el concesionario, resulta materialmente imposible por el acaecimiento de circunstancias sobrevinientes y no imputables a éste, lo cual deberá ser fehacientemente demostrado por el mismo concesionario y comprobado por la Dirección Ejecutiva, según el procedimiento aprobado por el Consejo Director del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

En el momento en que cese la circunstancia sobreviniente, así comunicado oportunamente por el concesionario o verificado por la Dirección Ejecutiva, la garantía de cumplimiento deberá ser ajustada al 5% en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir del comunicado de ajuste realizado por la Dirección Ejecutiva.

Es una obligación del concesionario mantener vigente la garantía de cumplimiento mientras no haya cumplido con la totalidad de las obligaciones de

desarrollo que le hayan sido aprobadas. Las garantías de cumplimiento cuando sean rendidas mediante títulos emitidos al efecto podrán tener una vigencia inferior al plazo de la etapa de desarrollo que se garantiza, pero deberán ser renovadas en tiempo y forma antes de su vencimiento. Si un día hábil antes del vencimiento de la garantía, el concesionario no ha prorrogado su vigencia, el ICT podrá hacerla efectiva en forma preventiva y mantener el dinero en una cuenta bajo su custodia, el cual servirá como medio resarcitorio en caso de incumplimiento.

La devolución parcial de la garantía de cumplimiento podrá operar a solicitud del concesionario y por aprobación expresa del Consejo Director, previo análisis técnico de la Dirección Ejecutiva. La devolución parcial podrá darse por una única vez después de alcanzar al menos el 50% del avance de las obras de la etapa que se respalda y será en proporción al cumplimiento de las obras ejecutadas. Para la devolución parcial de la garantía de cumplimiento, el concesionario deberá demostrar fehacientemente el avance de las obras, el cual deberá ser coincidente con el cronograma de obras aprobado, aportando una Tabla de Avance de Obras que contemple la inversión realizada y su porcentaje, acompañada de una declaración jurada simple que afirme la veracidad de los datos consignados.

La devolución final de la garantía de cumplimiento será aprobada por el Consejo Director con apoyo del informe técnico de la Dirección Ejecutiva sobre el cabal cumplimiento de las obligaciones respaldadas y no deberá exceder el plazo de 60 días naturales, salvo que por criterio técnico o jurídico se justifique un retraso en tal devolución.

En caso de existir incumplimientos imputables al concesionario, el ICT podrá iniciar el procedimiento de ejecución de dicha garantía dentro del plazo de los diez días hábiles siguientes a la resolución que declare en firme el incumplimiento. La ejecución de la garantía de cumplimiento no exime al concesionario de indemnizar al ICT por los daños y perjuicios que no cubra esa garantía.

Como garantías de cumplimiento sólo se aceptarán las indicadas en la Ley Contratación Administrativa, Ley N° 7494 del 2 de mayo de 1995 y su Reglamento.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 38640 del 3 de junio del 2014)

Artículo 17.-Una vez adjudicada la concesión o autorizada la cesión total o parcial de la concesión, deberá firmarse el contrato respectivo en un plazo no mayor a tres meses posteriores a la comunicación del acuerdo firme de la Junta Directiva. La adjudicación o la cesión deberán tramitarse para su inscripción en el Registro de

Concesiones del Registro Nacional, en un plazo no mayor a dos meses a partir de la firma de la escritura pública mediante la cual se formalice para efectos registrales.

Suscrito el contrato, salvo el caso de cesiones para uso residencial turístico individual, o por tratarse de adjudicatarios en los procesos de ejecución de garantías sobre las concesiones sin interés en el desarrollo de la concesión, dentro de los seis meses siguientes deberán iniciarse los trámites de los permisos correspondientes, los cuales deberán ser tramitados diligentemente por el concesionario. El concesionario deberá informar a la Dirección Ejecutiva el estado del trámite de los permisos gestionados.

La obra deberá de iniciarse dentro de los tres meses siguientes a la obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios.

En el caso de las concesiones para uso residencial turístico individual, y en aras de la consecución del fin público que persigue el Polo Turístico Golfo de Papagayo, el plazo para construir la residencia no deberá sobrepasar el equivalente a una quinta parte del tiempo del plazo total de la concesión original, independientemente de la fecha y del plazo de la nueva concesión cuando se trate de una cesión parcial o total.

Los plazos podrán ser prorrogados a criterio del Consejo Director, mediante acto debidamente motivado y justificado, a solicitud del concesionario. El plazo de conclusión de la obra se definirá en el contrato de concesión.

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

CAPITULO III

Del régimen disciplinario

Artículo 18.—Se considerará falla disciplinable del concesionario el incumplimiento, por su parte o por la del arrendatario, de sus obligaciones legales, reglamentarias y contractuales, aplicables específicamente a su condición.

Artículo 19.-Serán sanciones aplicables a los concesionarios:

a. Amonestación escrita;

b. Restitución de daños y perjuicios;

c. Ejecución de garantías; y

d. Cancelación de la concesión

La amonestación escrita será aplicable en los casos que se demuestre falta leve. Las anteriores sanciones podrán ser aplicadas concurrentemente si no son excluyentes.

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

Artículo 20.—La restitución de daños y perjuicios procederá cuando se incurra en daño ambiental o arqueológico y se aplicará sin perjuicio de las sanciones penales que puedan corresponder y sin perjuicio de la eventual cancelación de la concesión y de la ejecución de la respectiva garantía.

Artículo 21.—La ejecución de garantías, parcial o totalmente , procederá en los casos en que se incumplan las obligaciones que se garantizan y será independiente de una eventual cancelación de la concesión.

Artículo 22.-La cancelación procederá en los casos previstos en el artículo 13 de la Ley Reguladora de este Polo Turístico, cuando las violaciones estipuladas en los incisos a) al d) constituyan hechos graves.

Cuando se acuerde la cancelación, el ICT recuperará el área concesionada y las instalaciones o edificaciones pasarán a formar parte del patrimonio del Instituto, sin perjuicio del cobro al responsable de los daños y perjuicios causados al Proyecto.

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

Artículo 23.-La imposición de las sanciones se hará previo procedimiento ordinario, salvo en el caso de la amonestación escrita, en que se seguirá el procedimiento sumario. Ambos procedimientos de conformidad con lo establecido por la Ley

General de la Administración Pública.

En todo contrato de concesión deberá incluirse un procedimiento previo en caso de un presunto incumplimiento por parte del concesionario, por el cual el ICT notifique dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de ese incumplimiento, a todas las personas físicas o jurídicas involucradas con la concesión, debidamente acreditadas en el expediente administrativo, aún acreedores con garantía sobre ésta, a efecto de que cualquiera de ellas que desee subsanar el incumplimiento pueda hacerlo comunicándolo por escrito al ICT. Dentro de los treinta días hábiles posteriores a dicha comunicación, la persona deberá subsanar el incumplimiento. En todo caso, el concesionario conserva su derecho a subsanar el incumplimiento antes que lo efectúe la persona interesada, pero si aquél no lo hiciere ésta adquirirá ante el ICT el derecho a convertirse en futuro cesionario de la concesión, si es que cumpliera a satisfacción con los requisitos legales y reglamentarios respectivos que disponga el ICT para adjudicatarios en procesos de ejecución de las garantías constituidas sobre las concesiones, en concordancia con lo que se establece en el "Reglamento para el Otorgamiento de Garantías Reales que Gravan las Concesiones del Polo Turístico de Papagayo", Decreto Ejecutivo Nº 29794-MP-TUR del 30 de agosto de 2001

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

Artículo 24.-Corresponderá a la Junta Directiva imponer la cancelación de la concesión, previo informe del Consejo Director.

Será atribución del Consejo Director la imposición de las restantes sanciones, cuyas decisiones serán recurribles dentro de los ocho días hábiles siguientes a la comunicación de la misma, ante la Junta Directiva. En los casos en que el Consejo Director imponga alguna de las sanciones de su competencia, contra dichas resoluciones cabrán los recursos previstos en la Ley General de la Administración Pública, dentro del plazo indicado en este artículo.

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

Artículo 25.—Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República.—San José, a los veintisiete días del mes de agosto de mi! novecientos noventa y seis.