



Reglamento para el arrendamiento de las concesiones otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo

INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

POLO TURÍSTICO GOLFO PAPAGAYO

OFICINA EJECUTORA

La Junta Directiva en sesión ordinaria N° 5740, artículo 5, inciso II, del día 27 de marzo del 2012, aprobó el Reglamento para el Arrendamiento de las Concesiones otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, cuyo texto es el siguiente:

REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO

DE LAS CONCESIONES OTORGADAS

EN EL POLO TURÍSTICO GOLFO

DE PAPAGAYO

Considerandos:

1°-Que la Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, N° 6758 del 4 de junio de 1982, establece la competencia del Instituto Costarricense de Turismo para llevar a cabo el desarrollo y ejecución de ese Polo Turístico dentro del marco de un Plan Maestro, estableciendo la misma normativa expresamente que en el área destinada a tal propósito se realizarán únicamente las obras previstas en el Plan Maestro y todas aquellas obras concordantes con el mismo, de conformidad con las disposiciones de la misma ley y de acuerdo con las normas técnicas que el ICT emita al efecto.

2°-Que el Reglamento al Plan Maestro General del Polo Turístico Golfo de Papagayo fue publicado en *La Gaceta* N° 140 del 24 de julio de 1995. Dicho Plan Maestro tiene carácter normativo y es vinculante para el ICT, para las demás instituciones estatales, así como para los concesionarios del Polo Turístico, según lo



determinó el dictamen de la Procuraduría General de la República número C-181-94 del 23 de noviembre de 1994.

3°-Que los artículos 12 y 13 del Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo (Decreto Ejecutivo N° 25439-MP-TUR del 27 de agosto de 1996 y sus reformas) facultan el arriendo de las concesiones otorgadas dentro de este Polo Turístico, obligando a su debida inscripción en el Registro de Concesiones del Registro Nacional y sujetando ese arriendo a la suerte de la concesión.

4°-Que según acuerdo de la Junta Directiva del ICT, adoptado en sesión ordinaria N° 5495, artículo 3, inciso VI, celebrada el día 23 de octubre de 2007, la Junta Directiva determinó la necesidad de definir la normativa y los procedimientos que deben seguir en cada caso los concesionarios ubicados dentro de los límites del Polo Turístico Golfo de Papagayo, a efecto de obtener las autorizaciones de este Instituto en caso de que contraten el arrendamiento de su concesión.

Artículo 1°-Para los efectos del presente Reglamento, para la aprobación de contratos de arrendamiento en las concesiones otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, se diferencian los siguientes tipos de arrendamientos:

a) Arrendamientos simples: referidos a los contratos de arrendamiento a favor de personas físicas, nacionales o extranjeras, o jurídicas constituidas y domiciliadas en el país, relacionadas con residencias debidamente construidas.

b) Arrendamientos para desarrollos de proyectos residenciales turísticos: referidos a los contratos de arrendamiento que se realicen sobre condominios, complejos para uso residencial turístico, comercial o cualquier uso no prioritario conforme al uso de suelo autorizado en el Plan Maestro del Polo Turístico Golfo de Papagayo.

c) Arrendamientos para desarrollos de proyectos turísticos: referidos a los arrendamientos a favor de personas físicas, nacionales o extranjeras, o jurídicas constituidas y domiciliadas en el país, de proyectos turísticos tales como hoteles, condohoteles, tiempos compartidos, desarrollos comerciales, marinas, clubes de



residencia y cualquier otro que no sea de carácter residencial turístico, conforme al uso de suelo autorizado en el Plan Maestro del Polo Turístico Golfo de Papagayo.

No será procedente el arrendamiento de áreas sin proyectos turísticos construidos en su totalidad por el arrendante, en cumplimiento de su contrato de concesión.

Artículo 2º-El otorgamiento de un contrato de arrendamiento deberá inscribirse en el Registro de Concesiones del Polo Turístico Golfo de Papagayo del Registro Nacional. En estos casos, el arriendo seguirá la suerte de la concesión.

Artículo 3º-Los contratos de arrendamiento sobre concesiones otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo podrán ser parciales o totales y podrán ser otorgados por un plazo máximo de diez años, el cual podrá ser prorrogado por períodos iguales hasta por el plazo que ostente la concesión a la que pertenezca la parcela o lote arrendado.

Artículo 4º-La prórroga del arrendamiento deberá ser solicitada por el arrendante seis meses antes del vencimiento del plazo original, adjuntando una solicitud de la concesionaria debidamente motivada. El ICT deberá comprobar que la concesionaria y los arrendatarios, hayan cumplido con las obligaciones exigidas en cada contrato y con las leyes y reglamentos que rigen el desarrollo del Polo Turístico Golfo de Papagayo, manteniendo los requisitos exigidos para ser tales, si el área y sus edificaciones e instalaciones se mantienen en buen estado de conservación, si están al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y normativas. No será posible el pago anticipado de la prórroga del contrato de arrendamiento.

Artículo 5º-Los contratos de arrendamiento, parciales o totales, pagarán al Instituto, independientemente del plazo concedido, el canon que se encuentre vigente para efecto de las cesiones parciales y totales al momento de la solicitud de previo a su aprobación, reembolsable solamente en caso de que el Instituto no apruebe el arrendamiento.

Artículo 6º-En caso de solicitudes de arrendamientos, parciales o totales, simples, según la clasificación del artículo 1º, el concesionario arrendante deberá presentar a la Oficina Ejecutora del Polo Turístico los siguientes requisitos:

- a) Solicitud firmada por el concesionario arrendante, o su representante legal acreditado, con indicación expresa de la identificación del futuro arrendatario.



- b) Copia certificada de los documentos de identificación del arrendatario persona física; o certificación notarial o de Registro Público de los estatutos sociales, personería, accionista o cuotas y cédula jurídica del arrendatario persona jurídica, constituida y domiciliada en el país.
- c) Comprobante de la Tesorería del ICT sobre el pago del canon de arrendamiento respectivo según el terreno que será objeto de arriendo.
- d) Declaración jurada de buena conducta del futuro arrendatario, en caso de personas físicas, o sus representantes legales, en el caso de personas jurídicas, así como la autorización al ICT para investigar sus antecedentes y atestados.
- e) En caso de personas jurídicas arrendatarias, se deberá aportar el record policial de sus representantes legales de su lugar de origen o en el que legalmente residan, debidamente legalizado en caso de provenir del extranjero. En aquellos países donde no exista un registro central que certifique el record policial de los representantes legales de las personas jurídicas arrendatarias, éstas podrán aportar una declaración jurada ante notario público, la que deberá ser debidamente legalizada.
- f) Declaración jurada del futuro arrendatario o su representante de que cuenta con suficiente solvencia económica para asumir las responsabilidades que implica su condición como futuro arrendatario y de que no le afectan las prohibiciones dispuestas por el Capítulo V de la Ley de Contratación Administrativa.
- g) Plano autorizado del área que será objeto de arriendo.
- h) Borrador contrato de arrendamiento debidamente firmado por ambas partes, con sus firmas autenticadas.

La Dirección Ejecutiva deberá realizar un informe en torno al cumplimiento de las obligaciones contractuales de la arrendante, señalando la fecha en que se dio la recepción conforme de las obras desarrolladas en la concesión.

Los requisitos anteriores serán constatados por la Dirección Ejecutiva de la Oficina Ejecutora del Polo Turístico de Papagayo y la Asesoría Legal del ICT, quienes deberán elaborar los informes técnico y jurídico respectivamente en torno a la solicitud planteada. Estos serán conocidos por el Consejo Director de Papagayo, el cual, mediante el acuerdo respectivo, procederá a conocerlos y a remitir su recomendación a la Junta Directiva.



Artículo 7º-En caso de solicitudes de arrendamientos, parciales o totales, de proyectos residenciales turísticos, según la clasificación del artículo primero, la concesionaria arrendante deberá presentar a la Oficina Ejecutora del Polo Turístico los siguientes requisitos:

- a) Solicitud firmada por el concesionario arrendante, o su representante legal acreditado, con indicación expresa de la identificación del futuro arrendatario.
- b) Copia certificada de los documentos de identificación del arrendatario persona física; o certificación notarial o de Registro Público de los estatutos sociales, personería, accionista o cuotistas y cédula jurídica del arrendatario persona jurídica, constituida y domiciliada en el país.
- c) Declaración jurada de buena conducta del futuro arrendatario, en caso de personas físicas, o sus representantes legales, en el caso de personas jurídicas, así como la autorización al ICT para investigar sus antecedentes y atestados.
- d) En caso de personas jurídicas arrendatarias, se deberá aportar el record policial de sus representantes legales de su lugar de origen o en el que legalmente residan, debidamente legalizado en caso de provenir del extranjero. En aquellos países donde no exista un registro central que certifique el record policial de los representantes legales de las personas jurídicas arrendatarias, éstas podrán aportar una declaración jurada ante notario público, la que deberá ser debidamente legalizada.
- e) Comprobante de la Tesorería del ICT sobre pago del canon de arrendamiento respectivo según el terreno que será objeto de arriendo.
- f) Declaración jurada del futuro arrendatario o su representante de que cuenta con suficiente solvencia económica para asumir las responsabilidades que implica su condición como futuro arrendatario y de que no le afectan las prohibiciones dispuestas por el Capítulo V de la Ley de Contratación Administrativa.
- g) Plano autorizado del área objeto de arriendo.
- h) Borrador contrato de arrendamiento debidamente firmado por ambas partes, con sus firmas autenticadas.

La Dirección Ejecutiva deberá realizar un informe en torno al cumplimiento de las obligaciones contractuales de la arrendante, señalando la fecha en que se dio la



recepción conforme de las obras desarrolladas en la concesión.

Los requisitos anteriores serán constatados por la Dirección Ejecutiva de la Oficina Ejecutora del Polo Turístico de Papagayo y la Asesoría Legal del ICT, quienes deberán elaborar los informes técnico y jurídico respectivamente en torno a la solicitud planteada. Estos serán conocidos por el Consejo Director de Papagayo, el cual, mediante el acuerdo respectivo, procederá a conocerlos y a remitir su recomendación a la Junta Directiva.

Artículo 8º-En caso de solicitudes de arrendamientos, totales o parciales, de proyectos turísticos, según la clasificación del artículo primero, la concesionaria arrendante deberá presentar a la Oficina Ejecutora del Polo Turístico los siguientes requisitos:

- a) Solicitud firmada por el concesionario arrendante, o su representante legal acreditado, con indicación expresa de la identificación del futuro arrendatario.
- b) Copia certificada de los documentos de identificación del arrendatario persona física; o certificación notarial o de Registro Público de los estatutos sociales, personería, accionista o cuotistas y cédula jurídica del arrendante persona jurídica, constituida y domiciliada en el país.
- c) Record policial de su país de origen o del lugar donde resida legalmente, del arrendatario si es persona física y si fuere persona jurídica, de los representantes legales, debidamente legalizado si proviene del extranjero. En aquellos países donde no exista un registro central que certifique el record policial de los representantes legales de las personas jurídicas arrendatarias, éstas podrán aportar una declaración jurada ante notario público, la que deberá ser debidamente legalizada.
- d) Comprobante de la Tesorería del ICT sobre pago del canon de arrendamiento respectivo según el terreno objeto de arriendo.
- e) Plano autorizado del área objeto de arriendo.
- f) Documentos que acrediten la experiencia del arrendatario en proyectos turísticos o similares.
- g) Declaración jurada del futuro arrendatario o su representante de que cuenta con suficiente solvencia económica para asumir las responsabilidades que implica su condición como futuro arrendatario, y de que no le afectan las



prohibiciones dispuestas por el Capítulo V de la Ley de Contratación Administrativa.

- h) Borrador contrato de arrendamiento debidamente firmado por ambas partes, con sus firmas autenticadas.
- i) Acreditar de forma fehaciente que cuenta con experiencia en la operación de proyectos turísticos similares.

La Dirección Ejecutiva deberá realizar un informe en torno al cumplimiento de las obligaciones contractuales de la arrendante, señalando la fecha en que se dio la recepción conforme de las obras desarrolladas en la concesión.

Los requisitos anteriores serán constatados por la Dirección Ejecutiva de la Oficina Ejecutora del Polo Turístico de Papagayo y la Asesoría Legal del ICT, quienes deberán elaborar los informes técnico y jurídico respectivamente en torno a la solicitud planteada. Estos serán conocidos por el Consejo Director de Papagayo, el cual, mediante el acuerdo respectivo, procederá a conocerlos y a remitir su recomendación a la Junta Directiva.

Artículo 9º-No podrá ningún arrendatario variar las condiciones del contrato original de concesión suscrito por el arrendante.

Artículo 10.-Cuando se compruebe que el arrendatario está realizando actos que van en contra del Plan Maestro del Proyecto y de la normativa que rige el Polo Turístico Golfo de Papagayo, el Instituto podrá acordar la cancelación del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de los eventuales procedimientos que puedan realizarse en contra de la concesionaria arrendante.

Artículo 11.-Una vez aprobada la solicitud para suscribir un contrato de arrendamiento, el mismo deberá protocolizarse en un plazo no mayor de tres meses para que se proceda a su inscripción en el Registro de Concesiones del Polo Turístico. El contrato debe contener el consentimiento de este Instituto, por medio de la comparecencia del representante legal de la Institución autorizado para dicho acto, así como la inclusión del Acuerdo de Junta Directiva que autorizó dicho contrato.

Artículo 12.-No se considerará como arrendamiento de una concesión el otorgamiento de derechos de uso a un tercero sobre una unidad habitacional construida en una concesión siempre y cuando cumpla con todas las siguientes condiciones: a) se otorgue bajo un sistema o modalidad de precio por tarifa diaria; b) no exceda el plazo de tres meses; y, c) se conceda como parte de una operación de alojamiento u hospedaje de esa unidad habitacional, bajo contrataciones de tiempo compartido, membresías, "rental pool" o sistemas similares de venta, colocación,



disfrute o uso de unidades habitacionales.

El concesionario que tenga la obligación frente al ICT de desarrollar un proyecto turístico dentro del Polo Turístico Golfo de Papagayo, podrá someter a la aprobación del ICT normas específicas que complementen las contenidas en este reglamento, con el propósito de regular dentro de su concesión general, las modalidades y reglas adicionales aplicables a los arrendamientos de concesiones o bien a los servicios de alojamiento o disfrute de unidades habitacionales en sus concesiones derivadas, incluyendo las normas aplicables y la acreditación necesaria para los intermediarios u operadores de tales servicios.

Artículo 13.- La Junta Directiva del ICT podrá autorizar la suscripción de contratos de arrendamiento con terceros, ya sean personas físicas o jurídicas, cuando por las razones esbozadas en la normativa especial que rige las concesiones dentro del PTGP, se proceda al rescate parcial, total o precautorio temporal de concesiones con desarrollos turísticos debidamente ejecutados. El arrendamiento podrá ser autorizado para la administración, para la vigilancia y mantenimiento, o para cualquier otro requerimiento tendiente a garantizar la conservación del bien, y el cumplimiento efectivo por parte de este Instituto de los fines impuesto por la normativa especial de Papagayo.

Artículo 14.- Cuando un acreedor ejecutante, figura definida en el Reglamento que Regula el Otorgamiento de Garantías en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, se adjudica una concesión que posee un establecimiento comercial debidamente construido, y considera que puede dársele continuidad a la operación del mismo, podrá darlo en arrendamiento a un tercero, por el plazo máximo que indica el artículo 72 de la Ley del Sistema Bancario Nacional.

Para esto, deberá hacer la solicitud formal ante la Junta Directiva del ICT quien es la competente para otorgar dicha autorización.

El acreedor ejecutante opte por continuar con la operación del negocio, éste deberá respetar y cumplir la normativa especial que rige las concesiones dentro del Polo Turístico Golfo de Papagayo, así como con las obligaciones con los demás entes del Estado que tengan parte en el giro comercial del negocio.

Artículo 15.- El contrato de arrendamiento deberá ser firmado dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la solicitud de arriendo por parte de la Junta Directiva. En el mismo deberá comparecer el representante legal de este Instituto, limitándose ésta comparecencia a manifestar la autorización de la Junta Directiva para dar en arrendamiento, sin que esto implique una aprobación de contenido ni de los acuerdos entre partes que se estipulen en el mismo. El ICT deberá velar porque el concesionario arrendante no traslade en el contrato de arrendamiento obligaciones que



le son inherentes por la naturaleza de su condición.

Artículo 16.-Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

San José, 17 de abril del 2012.-