

PROPUESTA DE MEJORA REGULATORIA



INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO:

- a. Reforma Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo
- b. Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos

ABRIL 2021

Contenido

Presentación.....	3
CAPÍTULO I.....	4
Reforma Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo	4
CAPÍTULO II.....	39
Resumen Ejecutivo.....	39
Reforma Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos	41

Presentación

La aplicación de la metodología de Análisis de Impacto Regulatorio *ex post*, sin duda, es una experiencia nueva en el país, por lo que el reto que se enfrenta es ir perfeccionando la herramienta, de manera que resulte útil para llevar adelante los procesos y planes de mejora regulatoria que normalmente desarrollan las instituciones del país.

En este caso, el Instituto Costarricense de Turismo ha sido pionero en abrir sus puertas para que un equipo de profesionales pudiera realizar el primer ejercicio de aplicación de dicha metodología, asignando un equipo interno para apoyar en el trabajo realizado y compartir las experiencias relacionadas con las regulaciones que se eligieron para ser analizadas con las herramientas utilizadas en la ejecución de dicho análisis.

Producto de este ejercicio, presentamos junto con el informe técnico elaborado, una propuesta de mejora de las regulaciones analizadas en esta institución, con la finalidad que se constituyan en un insumo útil para la toma de decisiones, lo que indudablemente tendrá un impacto positivo para sus regulados y para la reactivación de la actividad económica que alcanza estas regulaciones.

La propuesta se compone de dos opciones para incidir sobre los siguientes reglamentos:

- Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo
- Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos

Asimismo, el equipo de Costa Rica Fluye y de la Dirección de Mejora Regulatoria del MEIC se pone a sus órdenes para colaborar, de ser necesario, en la efectiva ejecución del plan de implementación de propuestas que presente el Instituto al Ministerio.

En el primer capítulo se incluyen la propuesta de mejora para Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y de una serie de normativa que gravita alrededor de dicho reglamento. En un segundo capítulo, se plantean algunas mejoras en la regulación contenida en el Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos.

CAPÍTULO I

Resumen Ejecutivo

El desarrollo de infraestructura turística que fundamente la oferta de servicios de esta naturaleza en nuestro país ha sido un esfuerzo que por más de 40 años ha venido realizándose desde el Instituto Costarricense de Turismo, haciendo de este negocio una de las principales fuentes de ingresos para Costa Rica y de desarrollo para aquellas regiones que, por su vocación, albergan instalaciones y servicios que apuntan a la oferta turística. Uno de esos esfuerzos ha sido el Polo Turístico del Golfo Papagayo.

La propuesta normativa plantea una reforma al Reglamento a la Ley No. 6758, Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo No. 25439-MP-TUR y sus reformas, incorporando una serie de regulaciones que se han emitido al amparo de dicha ley y que no todas se han adicionado a dicho Reglamento.

La modificación al actual Reglamento a la Ley No. 6758 tiene su fundamento jurídico en los artículos: 140, incisos 3), 18) y 146 de la Constitución Política; los artículos 25, incisos 1), 27 inciso 1), 28, inciso 2), acápite b) de la Ley General de Administración Pública, Ley N° 6227 del 2 de mayo de 1978 y la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

Por su parte, las modificaciones propuestas al citado Reglamento se resumen en a) la definición de plazos para las diferentes gestiones que deben ejecutar los interesados en obtener una concesión de tierras para desarrollar proyectos turísticos, o bien, siendo ya concesionarios, para las gestiones de aprobaciones, modificaciones y otros relacionados con los proyectos a edificar, b) el ordenamiento de temas como las modificaciones a los anteproyectos de obras, cesiones, garantías reales, solvencia económica, entre otros.

Producto de la reforma planteada se obtienen beneficios tales como la dotación de mayor seguridad jurídica al interesado, mayor transparencia, simplificación de procesos de tramitación de los proyectos de infraestructura al tenerse más claros los plazos de cumplimiento y resolución, mejora de los procesos de fijación de responsabilidades, de

procesos administrativos. También se aborda el tema del uso de suelo y su modificación condicionada a que cualquier variación debe ir a buscar más simplificación en este tema.

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

No. XXXX-MP-TUR

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

Y LOS MINISTROS DE LA PRESIDENCIA Y DE TURISMO

De conformidad con las facultades y atribuciones que les conceden los artículos 140 incisos 3), 8), 18) y 20); y 146 de la Constitución Política; los artículos 27 y 28 acápite 2, inciso b) de la Ley General de Administración Pública, Ley No. 6227 del 2 de mayo de 1978 y; la Ley Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo, Ley No. 6758 del 4 de junio de 1982, y;

Considerando:

- I. Que el 3 de setiembre de 1979 se promulgó la Ley Declara de Utilidad Pública los Bienes Inmuebles para Realizar y Ejecutar el Proyecto Turístico en Bahía Culebra o Papagayo, Ley No. 6370, publicada en La Gaceta No. 171 del 13 de setiembre de 1979.
- II. Que el 4 de junio de 1982 se promulgó la Ley Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo, Ley No. 6758, publicada en La Gaceta No. 122 del 25 de junio de 1982.
- III. Que el 2 de setiembre de 1992 se dictó el Reglamento Crea Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra, Decreto Ejecutivo No. 22489, publicado en La Gaceta No. 174 del 10 de setiembre de 1993.
- IV. Que el 17 de diciembre de 1992 se dictó el Reglamento del Fondo de Desarrollo Turístico, Decreto Ejecutivo No. 21828, publicado en La Gaceta No. 24 del 4 de febrero de 1993.
- V. Que el 10 de julio de 1995 se dictó el Reglamento "Plan Maestro General del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo", Reglamento No. 4572, publicado en La Gaceta No. 140 del 24 de julio de 1995.
- VI. Que el 27 de agosto de 1996 se dictó el Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo No. 25439, publicado en La Gaceta No. 173 del 11 de setiembre de 1996.

- VII. Que el 30 de agosto de 2001 se dictó el Reglamento Regula el Otorgamiento de las Garantías Reales que Graven las Concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo, Decreto Ejecutivo No. 29794, publicado en La Gaceta No. 180 del 19 de setiembre de 2001.
- VIII. Que el 1o. de marzo de 2005 se dictó el Reglamento No. 5349 denominado Procedimiento a seguir para las cesiones parciales de las concesiones otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, publicado en La Gaceta No. 54 del 17 de marzo de 2005.
- IX. Que el 16 de marzo de 2005 se dictó el Reglamento Técnico del Plan Maestro del Polo Turístico Golfo de Papagayo para Vías de Acceso Dentro de las Concesiones, publicado en La Gaceta No. 53 del 16 de marzo de 2005.
- X. Que el 27 de marzo de 2012 se dictó el Reglamento para el Arrendamiento de las Concesiones Otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, Reglamento No. 5740-A, publicado en la Gaceta No. 105 del 31 de mayo de 2012.
- XI. Que es interés del Estado que el ordenamiento jurídico-positivo provea el mayor grado de certeza y claridad para los administrados; así como para la misma Administración Pública, en aras de una adecuada aplicación de las normas jurídicas, razón por la cual se procede con la unificación de las normas reglamentarias atinentes al Polo Turístico Golfo de Papagayo, salvo el Reglamento "Plan Maestro General del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo del 10 de julio de 1995, procurando su máxima congruencia.
- XII. Que es necesario modificar aspectos prácticos relacionados con la ejecución de los proyectos concesionados y que en el futuro se concesionen en el Polo Turístico Golfo de Papagayo.
- XIII. Que debido a la unificación de normas reglamentarias, así como la modificación de aspectos prácticos de la normativa vigente, se procede con la reforma integral del Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo del 27 de agosto de 1996.
- XIV. Que conforme a las competencias que establece la Ley No. 8220 "Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos", su reforma y reglamento, se siguieron los procedimientos y mecanismos ante la Dirección de Mejora Regulatoria y Reglamentación Técnica del MEIC.

Por tanto,

DECRETAN:

“Reforma integral al Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo No. 25439-MP-TUR del 27 de agosto de 1996”

**TÍTULO I
CONSIDERACIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I
Definiciones.**

Artículo 1.- Definiciones. Para todos los efectos, cuando este Reglamento utilice los términos siguientes, debe dárseles las acepciones y contenidos que a continuación se indican:

- a) **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 No. 6370 y 6758 al uso turístico y sobre cuyo destino legal el Instituto Costarricense de Turismo (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 la 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 No. 7744 Ley de Concesión y Funcionamiento de Marinas Turísticas, de 19 de diciembre de 1997 y su Reglamento.
- b) **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.
- c) **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.
- d) **Cesión de la Concesión:** Transmisión total o parcial de la titularidad de una concesión que celebra un Concesionario a favor de un tercero quien ocupará el título de cesionario, para lo cual se requiere previa y expresa autorización de la Junta Directiva del ICT.
- e) **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.

- f) **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.
- g) **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,
- h) **Concesionario:** Persona física o jurídica titular del derecho real administrativo derivado de la concesión otorgada por el ICT.
- i) **Consejo Director:** Consejo Director del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.
- j) **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.
- k) **Dirección Ejecutiva:** Dirección Ejecutiva del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.
- l) **Fin Turístico:** Es el fin público último y supremo perseguido por la Ley No. 6758, consistente en el desarrollo turístico productivo del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.
- m) **Junta Directiva:** Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo.
- n) **Oficina Ejecutora:** La Oficina Ejecutora del Proyecto Papagayo, también consignada como "Oficina Ejecutora" u "OEPP". Órgano de desconcentración en

grado máximo del ICT, integrado por el Consejo Director y la Dirección Ejecutiva del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

- o) **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 No. 6370 del 3 de setiembre de 1979.
- p) **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.
- q) **Registro de Concesiones del Proyecto Papagayo:** El Registro de Concesiones del Proyecto Turístico del Golfo de Papagayo constituye una Sección del Registro General de Concesiones del Registro Público de la Propiedad ubicado en el Registro Nacional, que tendrá a su cargo la inscripción de todas las concesiones que otorgue dicho Instituto en el Proyecto de Desarrollo Golfo de Papagayo.

CAPÍTULO II

Organización del Proyecto.

Artículo 2.- El Objeto del Reglamento. 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 en el área destinada para la ejecución y desarrollo del Proyecto, cuya materialización descansa en los proyectos turísticos específicos a desarrollar por los particulares.

Artículo 3.- Administración del Proyecto. 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.

Artículo 4.- Integración. La Oficina Ejecutora estará integrada por un Consejo Director y la Dirección Ejecutiva. El Consejo Director estará formado por cinco miembros:

- a) El Presidente Ejecutivo del Instituto Costarricense de Turismo, quien lo presidirá, sustituido en sus ausencias por quien la Junta Directiva designe.
- b) Dos representantes de este 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, 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.

Artículo 5.- Funciones del Consejo Director. 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.

Artículo 6.- Integración de la Dirección Ejecutiva. 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. 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. El Director Ejecutivo es el funcionario de mayor jerarquía en materia administrativa.

Artículo 7.- Funciones de la Dirección Ejecutiva. Son funciones de la Dirección Ejecutiva, bajo la absoluta responsabilidad del Director Ejecutivo, las siguientes:

- a) Ejecutar todos los 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 – legal 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. Lo anterior en el plazo que fija la Ley de Administración General Pública en el numeral 262 inciso c), contado a partir del día siguiente de la recepción de la solicitud.
- 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 digital de acceso público que contenga como mínimo: cartel de licitación del proyecto, datos sobre la idoneidad del concesionario y capacidad económica, contrato, fecha de suscripción del contrato, plan de trabajo y cronograma de obras, hectáreas concesionadas, número de finca debidamente inscrita en el registro de concesiones, plazo de la concesión, fecha de concesión, plazos de ejecución del proyecto (sean parciales o totales) o bien de las diferentes etapas, suspensión de plazo y cualquier dato que se considere necesario.
- 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) La fiscalización de la efectividad del sistema de control de calidad y de los procesos de inspección de obras, regencia ambiental.
- m) Administrar el recurso humano y financiero.
- n) 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.
- o) Desarrollar un sistema de indicadores de medición que permita a la administración determinar la eficiencia y eficacia de esta regulación.
- p) Establecer el sistema de seguimiento y control del proyecto, que tenga definido todos los parámetros o variables a las que se debe dar seguimiento y control para las obras que competen directamente al ICT.
- k) Además, para garantizar el debido control y fiscalización del Proyecto en todas las fases, corresponde a la Dirección Ejecutiva cumplir con los siguientes procedimientos mínimos.

a) Control General:

1. Para controlar la ejecución del proyecto la Dirección Ejecutiva podrá utilizar diferentes instrumentos tales como el requerimiento de información, auditorías externas, inspecciones y peritajes.
2. Los controles por ejercer por parte de la Dirección Ejecutiva abarcarán los aspectos técnicos, operativos, legales, económicos, financieros, contables, ambientales u otros que, conforme a la naturaleza del contrato, se consideren pertinentes incluir.
3. Para el ejercicio de dicho control, la Dirección Ejecutiva podrá nombrar un Fiscalizador del Contrato, el cual deberá ser funcionario de la misma Dirección para la correcta supervisión de las siguientes tareas, sin carácter exhaustivo:
 - i. Apoyo en el seguimiento del Contrato y en concreto de las deducciones, los incumplimientos y la determinación de penalizaciones, y de las posibles disputas jurídicas o financieras.
 - ii. Seguimiento de los cumplimientos en relación con las distintas obligaciones del concesionario establecidas en el contrato.
 - iii. Cualesquiera otros trabajos que quiera contratar puntualmente o de manera recurrente con relación a las prerrogativas de la Junta Directiva.
 - iv. Visitas de fiscalización al sitio.

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

CAPITULO III Del Fondo de Desarrollo Turístico

Artículo 8.- Fines. El Fondo de Desarrollo Turístico, cuyas siglas serán “FONDETUR”, tendrá la finalidad de desarrollar, ejecutar y financiar obras de infraestructura pública. 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.

En tanto se mantenga en desarrollo el Proyecto Turístico Golfo Papagayo los recursos del fondo deberán utilizarse conforme a lo establecido en el artículo 11 de este Reglamento. Los proyectos por desarrollar en el Golfo Papagayo y todos aquellos que les sirvan de apoyo y que sean financiados con recursos de este Fondo, deberán contar con previa aprobación del ICT.

Artículo 9.- Patrimonio del FONDETUR. El Patrimonio del Fondo estará constituido por:

- a) Todos los ingresos que genere el Proyecto Turístico Golfo Papagayo, sea en dinero o bienes de cualquier naturaleza.

- b) Los aportes que haga el propio ICT de su presupuesto anual, con la recomendación que haga la Oficina Ejecutora del Proyecto.
- c) Todo otro aporte o donación que haga el Estado costarricense, sus Instituciones o Empresas Públicas o Privadas, así como aquellos que hagan los gobiernos o entidades extranjeras, públicas o privadas y de los particulares en general.
- d) Los recursos que obtenga por cualquier otro concepto.

Todos los ingresos percibidos del modo indicado irán al Fondo en referencia, quedando exceptuados de las limitaciones que se dispongan en cuanto al gasto público para el ICT.

Artículo 10.- Administración del Fondo. La administración de este Fondo estará a cargo del Consejo Director del Proyecto turístico Golfo Papagayo, el cual someterá sus decisiones a la aprobación final de la Junta Directiva del ICT. La ejecución de los acuerdos así aprobados se llevará a cabo por la Oficina Ejecutora del Proyecto Golfo Papagayo. El ICT abrirá una cuenta corriente especial en cualquiera de los Bancos del Estado para la administración de los recursos del Fondo. Las sumas que ahí se depositen y no estén siendo utilizadas podrán invertirse a través de un Fideicomiso en uno de los Bancos del Sistema Bancario Nacional en las mejores condiciones y con las garantías y seguridad necesarias.

Artículo 11.- Presupuestación anual. El Consejo Director del Proyecto Turístico Golfo Papagayo elaborará un presupuesto anual de los planes de operación e inversión del Fondo, de acuerdo con las prioridades de obras a realizar, definidas en una programación previamente aprobada por la Junta Directiva del ICT. El presupuesto anual de operación e inversión será sometido a la aprobación de la Contraloría General de la República a la cual le corresponde fiscalizar las actividades del Fondo de Desarrollo Turístico.

Artículo 12.- Administración posterior del Fondo. Una vez concluido el Proyecto Golfo Papagayo, el Fondo podrá ser usado para planificar, desarrollar, ejecutar, financiar y asesorar otros proyectos turísticos factibles de apoyo en el resto del país y que sean de interés nacional, dando prioridad a aquellas zonas declaradas por el ICT, de aptitud turística que ameriten planes de inversión, todo lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 6758.

TÍTULO II CAPITULO ÚNICO De la idoneidad del concesionario

Artículo 13.- Otorgamiento de concesiones. 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 concesionarios deberán acreditar su carencia de antecedentes penales y su capacidad económica para la ejecución de los proyectos, ante el Consejo Director.

Para tal efecto, los nacionales deberán aportar la certificación de antecedentes penales. En caso de que se trate de extranjeros en cuyo país de origen no exista un Registro Nacional de Delincuencia, deberá aportar una declaración jurada otorgada ante Notario Público 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 a la Oficina Ejecutora del Proyecto Turístico Golfo Papagayo 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.

Artículo 14.- Sobre la capacidad económica. Como parte de los requerimientos del cartel el interesado deberá demostrar que cuenta con capacidad económica para llevar a cabo el proyecto propuesto. Para tal efecto deberá presentar:

- a) Certificación extendida por un contador público autorizado, basada en sus estados financieros del último ejercicio fiscal disponible, indicando cuál es el patrimonio neto del interesado y que es suficiente para hacer frente a los compromisos de la concesión, incluyendo el porcentaje del costo total del proyecto que será financiado con dicho patrimonio.
- b) Acreditar, mediante certificación emitida por un auditor externo o contador público independiente, el Flujo de Caja de Operaciones Anual del oferente para el último ejercicio fiscal disponible y que es suficiente para atender sus obligaciones.
- c) Declaración jurada acreditando que cuenta con experiencia en la consecución del financiamiento de proyectos similares en cuanto a características y monto al incluido en su oferta.
- d) Declaración jurada de que no se encuentra iniciando o es parte de procesos concursales (concordatarios o liquidatarios), ha cesado en sus pagos con terceros, o se están adelantando procedimientos judiciales o administrativos en su contra que busquen dicha declaración.
- e) Declaración jurada simple que contará con el personal calificado para operar el

proyecto.

- f) Demostrar que no le alcanza las prohibiciones dispuestas en los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa.
- g) La administración verificará que el interesado se encuentre al día en el pago de las cuotas obrero-patronales de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), según el artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense del Seguro Social, No. 17 del 22 de octubre de 1943.

Artículo 15.- Cambio de socios o representantes. Todo cambio de socios y/o representantes legales de una persona jurídica solicitante de concesión o concesionaria, así como la fusión de sociedades mercantiles concesionarias, en virtud de lo establecido en el Código de Comercio, debe ser acreditado a la Oficina Ejecutora del Proyecto Turístico Golfo Papagayo dentro de los diez días hábiles siguientes a que haya operado dicho cambio.

Para estos efectos el interesado o concesionario que debe mantener el proyecto original deberá aportar:

- a) Documentación legal que constate el cambio de socios, representación legal o fusión de sociedades mercantiles.
- b) Personería jurídica actualizada.
- c) Certificación de antecedentes penales de los nuevos representantes legales 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, deberá aportar una declaración jurada otorgada ante Notario Público en la cual manifiesten bajo la fe de juramento:
 - 1. 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.
 - 2. Que facultan a la Oficina Ejecutora del Proyecto Turístico Golfo Papagayo 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.

TÍTULO III SOBRE EL PROCESO DE CONCESIÓN

CAPÍTULO I De la Concesión

Artículo 16.- Concurso. Las concesiones se otorgarán previo concurso, cuyo cartel deberá publicarse en “La Gaceta” y el aviso correspondiente en un diario de circulación nacional.

Artículo 17.- Informe técnico-jurídico. Las solicitudes de concesión serán analizadas en forma detallada, para verificar el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el cartel del concurso. Este análisis le corresponde hacerlo al personal técnico y la asesoría jurídica de la Oficina Ejecutora, cuyo informe será la base de la recomendación del Consejo Director para la adjudicación de la concesión. El Consejo Director hará su recomendación a la Junta Directiva del ICT, la cual tomará la decisión final.

Artículo 18.- Otorgamiento. La Junta Directiva del ICT adjudicará las concesiones conforme a los proyectos presentados, seleccionando los que sean más convenientes para los intereses del país, que cumplan con los requisitos legales y reglamentarios establecidos y que se ajusten a las disposiciones del Plan Maestro vigente. Dicho acto de adjudicación constará en resolución razonada y debidamente notificada al interesado.

Artículo 19.- Publicación. Una vez adjudicada la concesión o concesiones se publicará la resolución que así lo disponga en el Diario Oficial “La Gaceta”.

Artículo 20.- Obligaciones. 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:

- a) Las regulaciones dispuestas por la Ley N° 6758.
- b) Las disposiciones del presente reglamento.
- c) Lo dispuesto en el Plan Maestro vigente del Proyecto, aprobado por la Junta Directiva.
- d) Lo estipulado en el contrato de concesión respectivo.
- e) Lo establecido en el Plan de Desarrollo del proyecto específico aprobado por la Junta Directiva del Instituto, incluyendo el Plan de Trabajo y el Cronograma de Ejecución del Proyecto.
- f) Las disposiciones contenidas en la respectiva Viabilidad Ambiental.
- g) Los reglamentos y/o disposiciones que emita la Junta Directiva del ICT para el funcionamiento del Proyecto.

CAPÍTULO II

Del plazo de la concesión, sus prórrogas y suspensión

Artículo 21.- Plazo. El plazo original de las concesiones será de un máximo de 50 años. La Dirección Ejecutiva rendirá un informe que justifique el plazo basado en:

- a) Características, complejidad técnica y magnitud del Proyecto.
- b) Monto total de la inversión y capacidad económica demostrada.
- c) Plazo proyectado de recuperación de la inversión, que responda al perfil económico presentado para el otorgamiento de la concesión.

El informe de la Dirección Ejecutiva servirá de base para la recomendación de la adjudicación que el Consejo Director debe hacer al Junta Directiva del ICT.

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, la ampliación 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 los supuestos señalados en el presente artículo.

Artículo 22.- Prórrogas. Se podrá otorgar prórrogas consecutivas del plazo concedido por la Junta Directiva del ICT. El nuevo plazo deberá justificarse en las necesidades del proyecto y ser acorde al mismo, siempre y cuando se cumplan las siguientes disposiciones; salvo que el interés público justifique el rescate de la concesión conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la Ley6758.

- a) Que 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.
- b) Que el área y sus edificaciones e instalaciones se mantengan en buen estado de conservación; y está al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y normativas.

No podrá solicitarse la prórroga del plazo si al menos no ha transcurrido la mitad del plazo otorgado originalmente.

Artículo 23.- Solicitud de prórroga. 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 de los veinte días hábiles 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 diez días hábiles 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 o la que en su defecto defina la Junta Directiva del ICT, 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.

Artículo 24.- Suspensión del plazo de concesión. La administración podrá suspender el plazo de concesión a solicitud del interesado, siempre y cuando este último demuestre técnicamente que existen causas ajenas a su control que impide el desarrollo del proyecto. Para tal fin, el interesado deberá rendir un informe técnico que contenga toda la información necesaria para que pueda ser analizado por la Dirección Ejecutiva y aprobado por el Consejo Director en un plazo no mayor a 15 días hábiles posterior a su presentación.

La suspensión del plazo de concesión también podrá hacerse de oficio, previo acuerdo con el concesionario.

CAPITULO III Del Canon

Artículo 25.- Canon de la Zona Marítimo Terrestre. 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 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 inciso del artículo 27 del presente Reglamento determinándose el valor de la concesión en moneda local, aplicando el tipo de cambio de compra de referencia establecido por el Banco Central de Costa Rica al quince de diciembre de cada año.

Sobre el valor de la concesión acreditado por la Dirección Ejecutiva, la Municipalidad respectiva procederá al cálculo del canon anual excluyendo del área de la zona restringida las áreas de reserva tales como humedales, esteros, riscos y demás áreas que, por disposición legal o por sus condiciones naturales no puedan ser objeto de utilización por el concesionario, según lo muestre el respectivo plano, salvo los casos previstos en el artículo 21 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. Sobre el valor resultante se aplicará el canon anual, de acuerdo con el uso autorizado en cada caso:

- a) Uso residencial turístico: 3%
- b) Uso hotelero: 4%
- c) Uso comercial: 5%

Artículo 26.- Pago. El canon municipal deberá ser calculado por anualidades

adelantadas, pudiendo ser pagado por el concesionario en forma trimestral conforme lo disponga la Municipalidad que corresponda. 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 que corresponda.

Artículo 27.- Pago de Canon en Cesiones. 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 o la que en su defecto defina la Junta Directiva del ICT, acumulada a seis meses y anualizada con el promedio de los doce últimos meses, de conformidad con las siguientes disposiciones:

- a) Al término de cada período de cinco años, comenzando el día de entrada en vigor del presente Reglamento, el ICT hará el ajuste general del monto a pagar por metro cuadrado.
- b) La tasa LIBOR o la que en su defecto defina la Junta Directiva del ICT, 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 o la que en su defecto defina la Junta Directiva del ICT, 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 o la que en su defecto defina la Junta Directiva del ICT 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 por 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.
- i) La cesión total o parcial de una concesión ejecutada que se efectúe a favor de un tercero requerirá la previa autorización del ICT y deberá pagar el canon correspondiente.

CAPÍTULO IV

Sobre la Garantía de Cumplimiento

Artículo 28.- Garantía de cumplimiento. Los adjudicatarios de concesiones adquiridas 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. Como garantías de cumplimiento sólo se aceptarán las indicadas en la Ley Contratación Administrativa, Ley No. 7494 del 2 de mayo de 1995 y su Reglamento.

Artículo 29.- Ajuste temporal de la garantía de cumplimiento. 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.

Artículo 30.- Vigencia de la garantía. 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.

Artículo 31.- Devolución de garantía. 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.

Artículo 32.- Ejecución de garantía. 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.

CAPÍTULO V

De la formalización contractual e inscripción de la concesión

Artículo 33.- Firma del contrato. La Junta Directiva del ICT procederá a la elaboración y celebración del contrato con la concesionaria según el plazo que establece el artículo 198 del Reglamento de Contratación Administrativa. El contrato deberá basarse en el cartel de licitación y los principios del Plan Maestro del Polo Turístico Golfo de Papagayo y que debe contener como mínimo lo siguiente:

- a) Calidades del representante legal de la autoridad competente para el otorgamiento de la concesión, así como transcripción literal del acuerdo mediante el cual se le autoriza a firmar el contrato.
- b) Calidades completas del concesionario y el domicilio, en el caso de persona física,

en el caso de personas jurídicas deberá indicar las calidades completas del representante, así como el poder que ostenta con vista en el registro respectivo, además de indicar el número de cédula jurídica que le corresponde.

- c) Transcripción del acuerdo de la Junta Directiva que deja en firme el otorgamiento de la concesión o cesión de concesión según sea el caso.
- d) Área total de la concesión.
- e) Descripción de los servicios que el proyecto pretende desarrollar.
- f) Monto de la inversión proyectado.
- g) Monto del Canon y forma de pago.
- h) Plazo de la Concesión.
- i) Monto de la garantía de cumplimiento que deberá mantener vigente durante cada etapa de la construcción y operación del proyecto.
- j) Compromiso y aceptación del concesionario de presentar solicitud de aprobación de anteproyecto en un plazo de 60 días hábiles posterior a la suscripción de este contrato.
- k) Compromiso y aceptación del concesionario de presentar solicitud de aprobación del proyecto y visado de planos en un término de 120 días hábiles e inicio de obras en un plazo máximo de un año, ambos, posterior a la aprobación del anteproyecto.
- l) Aceptación del concesionario de llevar a cabo un control e inspección general: a partir de la fase de diseño y hasta la finalización de la fase de construcción. El concesionario deberá entregar trimestralmente a la Dirección Ejecutiva un informe de avance de los aspectos relevantes de las fases, que incluya, al menos, el avance efectivo de las actividades descritas en el Plan de Trabajo, así como las desviaciones reales o potenciales del mismo; el cumplimiento efectivo del cronograma del proyecto, así como la justificación de los atrasos o avances reales o potenciales.

CAPÍTULO VI

De la inscripción en el Registro de Concesiones

Artículo 34- Inscripción. Corresponde al Registro de Concesiones del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo en Bahía Culebra, como una Sección del Registro General

de Concesiones del Registro Público de la Propiedad, ubicado en el Registro Nacional, la inscripción de todas las concesiones que otorgue dicho Instituto en el Proyecto de Desarrollo Golfo Papagayo; así como cualquier otro acto o contrato que afecte, limite, modifique o extinga los derechos derivados de las concesiones del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

Inscribirá igualmente, las prórrogas, cesiones, modificaciones y cancelaciones y los gravámenes hipotecarios que se constituyan; así como cualquier otro acto o contrato que afecte, limite, modifique o extinga los derechos derivados de las concesiones del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

Artículo 35.- Presentación al Registro General de Concesiones. Para efecto de realizar las respectivas inscripciones en el Registro Nacional el ICT deberá presentar al Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre lo siguiente:

- a) Testimonio de la protocolización de piezas del contrato de concesión. La protocolización debe incluir:
 - i. Comparecencia del representante legal del ICT.
 - ii. Comparecencia del concesionario o del representante legal en caso de ser una persona jurídica.
 - iii. Transcripción literal de las cláusulas del contrato de concesión.
 - iv. Resolución de la Junta Directiva del ICT, donde se aprueba la concesión de lo cual el Notario Público deberá dar fe.
 - v. Estimación del acto.
- b) Copia del plano catastrado del área otorgada en concesión el cual deberá cumplir con el artículo 88 del Código Notarial, artículo 460 del Código Civil y artículo 30 de la Ley 6545 Ley de Catastro Nacional.
- c) Pagar los tributos respectivos de acuerdo con la Ley de Aranceles del Registro Público.
- d) Se aplicará en lo que fuere compatible los requisitos, condiciones y restricciones establecidos en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
- e) En el caso de prórrogas, cesiones de concesiones inscritas o alquiler de concesiones, la protocolización de piezas incluirá la resolución del ICT de lo cual el Notario Público dará fe.

Artículo 36.- Escritura pública. Una vez suscrito el contrato por ambas partes, el concesionario procederá a contratar Notario Público a fin de generar escritura pública, siendo total responsabilidad del concesionario la elección, contratación y pago de honorarios del profesional.

Artículo 37.- Plazo. El concesionario contará con un plazo de 10 días hábiles posterior a la firma del contrato para llevar a cabo la formalización de la escritura pública y solicitar al ICT la inscripción de la concesión en el Registro Nacional.

Artículo 38.- Gravámenes. Conforme con lo anterior, los gravámenes que se puedan establecer, cuando otorguen créditos los bancos del Sistema Bancario Nacional y las instituciones del Estado, serán hipotecarios en el grado que corresponda, siguiendo el mismo régimen jurídico-registral fijado para la inscripción y gravámenes de los bienes inmuebles.

Artículo 39.- Fideicomisos. Serán igualmente objeto de inscripción en este Registro los fideicomisos que se constituyan sobre los derechos de concesión o de cesión parcial de derechos de concesión derivados de tales contratos, así como sus modificaciones, prórrogas y cancelaciones.

Artículo 40.- Afectación del derecho real. 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 el caso del arrendamiento, el arriendo seguirá la suerte de la concesión.

TÍTULO IV SOBRE EL PLAN MAESTRO

CAPÍTULO I

Trámite de anteproyecto, proyecto y visado de planos

Artículo 41.- Plazo para la presentación del anteproyecto Suscrito el contrato el concesionario contará con el plazo fijado en el artículo 33, inciso j) del presente Reglamento para presentar ante la Dirección Ejecutiva la solicitud de aprobación del anteproyecto y el visado de planos.

Artículo 42.- Solicitud para la aprobación de anteproyecto. La Dirección Ejecutiva será la encargada del análisis técnico de la documentación, y corresponderá al Consejo Director aprobar o no, la solicitud en un plazo de 30 días hábiles. Para el análisis de proyectos el interesado deberá presentar la siguiente información:

- a) Descripción del proyecto aprobado.
- b) Años concesionados.
- c) Localización geográfica.
- d) Planos de anteproyecto.
- e) Descripción de la obra propuesta.
- f) Cronograma de obras.
- g) Justificación.

- h) Estudio de mercado.
- i) Declaratoria turística y/o contrato turístico, salvo para los concesionarios nuevos.
- j) Estudio técnico de requerimiento de recurso hídrico.
- k) Descripción del plan de manejo de desechos.
- l) Plan de Responsabilidad Social Empresarial.

Artículo 43.- Modificación de anteproyecto. Podrá el concesionario modificar el anteproyecto presentado en la oferta para la adjudicación de la concesión, hasta en tres ocasiones posterior a la celebración del contrato, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

- a) La inversión debe ser igual o mayor al anteproyecto propuesto y aprobado originalmente.
- b) La proyección de la recuperación de la inversión debe ser en un período igual o menor al anteproyecto propuesto y aprobado originalmente.
- c) Comprobar que los encadenamientos y oferta de empleo serán igual o mayor que el último anteproyecto propuesto y aprobado.
- d) Cuando las razones para la solicitud del cambio sean por causas no atribuibles al concesionario.

La Dirección Ejecutiva será la encargada del análisis técnico de la documentación, y corresponderá al Consejo Director aprobar o no la solicitud en un plazo de 30 días naturales.

Artículo 44.- De la notificación. Notificada la aprobación del anteproyecto, el concesionario contará con el plazo previsto en el artículo 33, inciso k) para la presentación del proyecto y solicitud de visado de planos constructivos.

Artículo 45.- Solicitud de aprobación de proyecto y visado. Para la solicitud de aprobación del proyecto y visado de plano el concesionario deberá aportar:

- a) Plan de trabajo y cronograma de ejecución de obras que debe contener
 - I. Resumen del proyecto y descripción de instalaciones: descripción general del proyecto y de cada componente del proyecto. Asimismo, descripción detallada del área del proyecto, indicando área total de terreno a utilizar durante todo el proceso y el plazo del contrato, área total de construcción y descripción de las instalaciones, incluyendo obras de vialidad, circulación y parqueos, áreas de servicio, áreas administrativas, áreas de proceso, infraestructura y otras, todo con fundamento en el Plan Maestro del Proyecto Polo Turístico Papagayo y este Reglamento y en el Diseño de Sitio que deberá acompañar esta descripción.
 - II. Descripción del Ciclo del Proyecto: describir detalladamente las diferentes fases o etapas del proyecto, desde la fase de pre-diseño hasta la fase de operación.
 - III. Plan de Obras: descripción detallada del plan de obras que comprenderá la

construcción y operación.

- IV. Inversión Prevista: presupuesto del proyecto con detalle del costo por rubros generales de las principales obras y detallando el nivel de apalancamiento financiero esperado o previsto.
- V. Normativa sanitaria, ambiental y ocupacional: detalle de la normativa nacional e internacional con la que se someterá el proyecto propuesto en materia sanitaria, ambiental y ocupacional, y que será determinante en el diseño de las instalaciones, construcción y proceso operativo.
- VI. Cronograma del proyecto: El Concesionario elaborará y mantendrá actualizado durante toda la fase un Plan de Trabajo y Cronograma de Construcción, en concordancia con lo establecido en el contrato. Deberán incluir todo el detalle de actividades del proyecto, secuencias y tiempos estimados de ejecución. Todas las obras se ejecutarán de acuerdo con este Cronograma y cualquier modificación posterior al inicio de la fase de construcción deberá ser consultada a la Dirección Ejecutiva con la debida justificación para su análisis y aprobación previa. En caso de que el Concesionario considere la construcción de obras o componentes por secciones o por separado, deberá consignarlo así en el Cronograma del proyecto.

b) Un juego de los planos constructivos digitales, basados en los planos de anteproyecto, estos deberán contener:

1. Diseño de sitio con la ubicación y localización en el sistema de coordenadas CRTM05.
2. Plano de la red de control de incendios aprobadas por el Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.
3. Sistema de circulación vial.
4. Plano de la red de energía eléctrica.
5. Plano de la red de suministros de agua potable.
6. Plano del sistema de tratamiento de aguas residuales y disposición final que incluya la aprobación del Ministerio para ubicación y operación.
7. Plano del sistema de recolección, tratamiento y evacuación de aguas pluviales.

c) Estudios y análisis, incluyendo memorias de cálculo, de las variables usadas en el diseño, especificaciones técnicas de los materiales, las fuentes de materiales, los procedimientos y los métodos constructivos.

d) Copia certificada o copia simple y original para su constatación de la Viabilidad (Licencia) Ambiental vigente.

e) Copia certificada o copia simple y original para su constatación de la declaración jurada de compromiso ambiental.

f) Presentar plan de manejo de residuos sólidos y líquidos aprobado por el Ministerio de Salud.

g) Póliza de seguros que cubra la responsabilidad civil del concesionario.

h) Demostrar la capacidad financiera para desarrollar el proyecto, por medio de una carta de intención de otorgamiento del crédito emitida por el ente financiero, público o privado, que participa en el financiamiento de la obra, donde se indica el monto, la tasa de interés, el plazo y el periodo de gracia.

Artículo 46.- Plazo. La Dirección Ejecutiva contará con un plazo de treinta días hábiles a partir del día siguiente a la recepción de la petición para resolver el trámite de visado de plano. Dentro de los primeros 10 días del plazo deberá revisar la información presentada por el concesionario y prevenirle, por una única vez por escrito, que aclare o subsane la información, otorgándole al interesado hasta diez días hábiles para ampliar o aclarar.

Artículo 47.- Aprobación del visado. Presentadas las aclaraciones por parte del concesionario, la Dirección Ejecutiva contará con el cómputo del plazo restante previsto en el artículo anterior para resolver a efectos de expedir la recomendación técnica y visado de planos correspondiente. Una vez cumplidos los requisitos correspondientes, la Dirección Ejecutiva visará los juegos de planos que requiera el concesionario para llevar a cabo el desarrollo de su proyecto.

CAPÍTULO II

Modificación del Plan Maestro y de los Usos del Suelo

Artículo 48.- Accesos. El ICT aprobará, conforme a las potestades de planificación que le asignan las leyes especiales del Polo Turístico de Papagayo y con el objetivo de dotar de acceso apropiado a las distintas concesiones otorgadas, la zona pública de la zona marítimo terrestre, las Marinas y Atracaderos Turísticos, el diseño de la red de caminos de acceso dentro de aquellas unidades territoriales concesionadas que por sus dimensiones o ubicación geográfica así lo requieran. Sin embargo, en ningún caso la demarcación de los caminos de acceso referidos que se apruebe en los planos implicará calificación alguna sobre la naturaleza jurídica de esas vías.

Artículo 49.- Red vial. Para los efectos de este Reglamento, los caminos de acceso serán las vías existentes o por construir que permitirán el acceso a diferentes zonas dentro de las concesiones ubicadas en el área regulada por la Ley del Polo Turístico Golfo de Papagayo. Corresponde al sistema vial establecido en el Plan Maestro del Proyecto Papagayo. Corresponderá a la Oficina Ejecutora del Polo Turístico la aprobación de los planos relativos a las vías de acceso que presenten los interesados, para lo cual deberá verificar el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios correspondientes, así como lo dispuesto en el presente Reglamento

El interesado podrá proponer otras vías de acceso fundamentado en consideraciones técnicas, jurídicas y medioambientales; tales propuestas podrán ser analizadas por la

Oficina Ejecutora del Proyecto Papagayo, instancia que podrá recomendar a la Junta Directiva la aprobación de la propuesta, misma que deberá ser determinada por vía de Acuerdo.

Artículo 50.- Requerimientos de la red vial. La aprobación que emita el ICT al diseño de la red de los caminos de acceso ubicados dentro de las concesiones, se efectuará con absoluto respeto del ambiente, conforme a lo estipulado en el artículo 50 de la Constitución Política, así como con los estudios ambientales específicos de cada área y, en el caso de la Zona Pública, con respeto de la normativa vigente sobre salud pública y libre acceso.

Cuando se trate de los caminos de acceso aquí regulados, estos deberán ajustarse en su diseño y construcción a los principios orientadores del Reglamento al Plan Maestro del Polo Turístico Golfo de Papagayo y a los principios precautorios y de desarrollo sostenible establecidos en la legislación nacional, debiendo sus planos ser aprobados en cada caso por la Oficina Ejecutora del Polo Turístico.

Artículo 51.- Consignación cartográfica de la red vial. Cualquier plano topográfico que se levante por profesional autorizado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos, de una concesión o de una Marina o Atracadero Turísticos, deberá indicar, para su aprobación por la Oficina Ejecutora del Polo Turístico, además de los requisitos legales y reglamentarios usuales, que la concesión, Marina o Atracaderos Turísticos cuenta con un acceso que permite su entrada y salida.

Artículo 52.- Accesos para marinas o atracaderos. En el caso de las Marinas o Atracaderos Turísticos o de aquellas concesiones por su ubicación geográfica no cuenten con acceso directo a la Red Vial Nacional, el concesionario o desarrollador deberá someter a la aprobación de la Oficina Ejecutora del Proyecto Turístico Papagayo un proyecto de camino de acceso, el cual deberá mostrar con detalle su localización exacta con respecto a la zona pública, concesiones que resultaren afectadas por su ubicación, las colindancias que originaria, destacando los linderos naturales, así como las características, forma y condiciones de la vía y su conformidad con el Plan Maestro del Polo Turístico Golfo de Papagayo. El diseño, construcción y mantenimiento del camino propuesto corresponderá al titular de la concesión que así lo hubieren solicitado y formará parte de las obligaciones estipuladas en el correspondiente contrato de concesión.

Artículo 53.- Cambios en la zonificación del Plan Maestro. De conformidad con el marco legal que regula el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, el Plan Maestro del Proyecto deberá ser objeto de revisión periódica con el fin de ajustar la visión de desarrollo a las condiciones socioeconómicas y del mercado turístico nacional e internacional. Este proceso deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. El proceso de actualización y/o modificación del Plan Maestro podrá ser desarrollado de oficio por el ICT, o bien por la Oficina Ejecutora del Proyecto

Papagayo o a solicitud de un interesado, requiriendo ambos casos la aprobación de la Junta Directiva del ICT.

- II. El proceso técnico y jurídico para la actualización o modificación del Plan Maestro deberá seguir el mismo procedimiento establecido para la aprobación del Plan Maestro original.
- III. Si la modificación se da por iniciativa de un interesado o concesionario, éste deberá presentar los estudios técnico – jurídicos que sustentan la modificación o actualización del Plan Maestro ante la Oficina Ejecutora del Proyecto Papagayo, instancia que emitirá el informe técnico aprobado o rechazando la solicitud, o bien solicitando cambios, ajustes o correcciones a los estudios de base o la solicitud misma. El informe técnico definitivo de la Oficina Ejecutora del Proyecto Papagayo será remitido a la Junta Directiva del ICT para su resolución final.
- IV. Si la modificación se propone por iniciativa de la Oficina Ejecutora del Proyecto Papagayo, dicha instancia presentará su informe y los estudios de base a la Junta Directiva del ICT para su resolución final.

Artículo 54.- Cambios en el uso del suelo. De conformidad con el marco legal que regula el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, el ICT podrá recibir solicitudes y autorizar cambios en los usos del suelo permitidos en las diferentes zonas de uso delimitadas en el Plan Maestro del Proyecto Papagayo. Para tramitar y resolver estas solicitudes deberán cumplirse las siguientes disposiciones:

- a) El proceso podrá ser desarrollado por la Oficina Ejecutora del Proyecto Papagayo o a solicitud de un interesado, requiriendo en ambos casos la aprobación de la Junta Directiva del ICT.
- b) La solicitud de cambio de uso del suelo deberá acompañarse de los estudios técnico – jurídicos que la sustentan.
- c) Los estudios de base y la solicitud de cambio de uso de suelo deberán ser analizados a la luz del Plan Maestro, debiendo demostrar que el cambio solicitado es compatible con el modelo urbanístico del plan maestro, con la visión de desarrollo turístico del Proyecto Papagayo, con los principios y directrices del Plan Maestro, con el potencial y las restricciones ambientales del territorio y con la vocación y propósito de la zona de uso particular.
- d) La solicitud será remitida a la Oficina Ejecutora del Proyecto Papagayo, instancia que emitirá el informe técnico aprobando o rechazando la solicitud, o bien solicitando cambios, ajustes o correcciones a los estudios de base o la solicitud misma. El informe técnico definitivo de la Oficina Ejecutora del Proyecto Papagayo será remitido a la Junta Directiva del ICT para su resolución final.

- e) Si el cambio de uso se propone por iniciativa de la Oficina Ejecutora del Proyecto Papagayo, dicha instancia presentará su informe y los estudios de base a la Junta Directiva del ICT para su resolución final.
- f) Cualquier gestión que se realice en este sentido deberá ser para simplificar la definición de nuevos usos, ajustándose en lo posible a la definición que para efectos de cobro de cánones se hace en el artículo 27 de este Reglamento.

La Dirección Ejecutiva contará con un plazo de treinta días naturales a partir del día siguiente a la recepción de la petición del concesionario para resolver el trámite de cambio de uso de suelo. Dentro de los primeros 10 días del plazo deberá revisar la información presentada por el concesionario y prevenirle, por una única vez por escrito, que aclare o subsane la información, otorgándole al interesado hasta diez días hábiles para ampliar o aclarar.

El concesionario que así lo requiera podrá incluir este trámite en conjunto con el trámite de solicitud de aprobación de anteproyecto o modificación de anteproyecto señalados en los artículos 42 y 43, respectivamente, de este Reglamento; teniendo la Administración un plazo de 30 días hábiles para resolver ambas solicitudes.

TÍTULO V

CAPÍTULO I

Traspaso del Derecho Real Administrativo

Artículo 55.- Cesión total o parcial. El concesionario podrá realizar cesiones totales o parciales, segregar, gravar, arrendar, traspasar en propiedad fiduciaria de las concesiones, al igual que someter la concesión en condominio, traspasar las concesiones a sociedades administradoras de fondos de inversión y realizar 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.

Artículo 56.- Tipos. El acto que afecte el derecho real administrativo de la concesión se calificará de acuerdo con los siguientes tipos:

- a) Simples: referidas a los contratos a favor de personas físicas, nacionales o extranjeras, o jurídicas constituidas y domiciliadas en el país, relacionadas con lotes para uso residencial turístico individual, o unidades construidas.
- b) Para el desarrollo de proyectos residenciales turísticos: referidas a contratos favor de personas físicas, nacionales o extranjeras, o jurídicas constituidas y domiciliadas en el país 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) Para el desarrollo de proyectos turísticos: referidas a los contratos a favor de personas físicas, nacionales o extranjeras, o jurídicas constituidas y domiciliadas en el país, para el desarrollo 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.

Artículo 57.- Requisitos de la solicitud. En caso de que el acto que afecte el derecho real administrativo de la concesión se clasifique como simple, como proyecto residencial o como proyecto residencial turístico según el artículo 56 de este Reglamento, la concesionaria deberá presentar a la Oficina Ejecutora del Polo Turístico lo siguiente:

Requisitos generales:

- a) Solicitud firmada por el concesionario, o su representante legal acreditado, con indicación expresa de las calidades del futuro cesionario en caso de ser persona física, en el caso de personas jurídicas deberá indicar las calidades completas del representante, así como el poder que ostenta con vista en el registro respectivo, además de indicar el número de cédula jurídica que le corresponde.
- b) Copia certificada de los documentos de identificación del cesionario persona física; o certificación notarial o de Registro Público de los estatutos sociales, personería, accionista o cuotistas y cédula jurídica de la cesionaria persona jurídica, constituida y domiciliada en el país.
- c) Número de comprobante de pago del canon de traspaso respectivo según el terreno objeto de concesión.
- d) Certificación de antecedentes penales del futuro cesionario, en caso de ser nacional y persona física, o de su representante en caso de ser persona jurídica. En caso de que se trate de extranjeros en cuyo país no exista un Registro Nacional de Delincuencia, deberá aportar una declaración jurada otorgada ante Notario Público en la cual manifieste bajo la fe de juramento:
 - 1. 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.
 - 2. Que facultan al ICT 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.
- e) En caso de personas jurídicas arrendatarias, la certificación de antecedentes penales de sus representantes legales del lugar de origen o en el que legalmente

residan, debidamente apostillado o legalizado por vía consular en caso de provenir del extranjero. En aquellos países donde no exista un registro central que certifique el récord de antecedentes penales 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 cesionario o su representante de que cuenta con suficiente solvencia económica para asumir las responsabilidades que implica su condición como futuro cesionario y de que no le afectan las prohibiciones dispuestas por el Capítulo V de la Ley de Contratación Administrativa.
- g) Plano catastrado y visado por la Dirección Ejecutiva correspondiente del área sobre terreno objeto del traspaso del derecho real administrativo.
- h) Suscripción del contrato de cesión de la concesión por ambas partes y autenticado por Notario Público.

Requisitos específicos: Para los casos de desarrollo residenciales turísticos y desarrollo turístico, el futuro concesionario deberá presentar:

- a) Documentos que acrediten la experiencia del futuro concesionario en proyectos turísticos o similares.
- b) Demostrar la capacidad económica de la nueva concesionaria mediante la presentación de los siguientes documentos:
 - 1. Carta de intención de otorgamiento del crédito emitida por el ente financiero, público o privado, que participa en el financiamiento de la concesionaria, donde se indica el monto, la tasa de interés, el plazo y el periodo de gracia.
 - 2. En caso de recursos propios, a través de estados auditados del ente inversionista.
- c) En caso de que el desarrollo requiera la construcción de infraestructura en las zonas concesionadas, deberá ajustarse a lo señalado en el artículo 42.

Artículo 58.- Plazo. La Dirección Ejecutiva deberá rendir informe técnico y legal en un plazo de 30 días hábiles posterior a la presentación de la solicitud del acto que afecta el derecho real administrativo.

CAPÍTULO II **De la Garantía Real**

Artículo 59.- Contrato de la garantía real. En el contrato en que se someta a una garantía real la concesión y los bienes y derechos inherentes a esta, el ICT deberá velar

porque se salvaguarden sus derechos y se proteja tanto el interés público como la naturaleza de la concesión.

Artículo 60.- Garantía real. Para la autorización de las garantías reales que graven las concesiones del Polo Turístico Golfo de Papagayo, como respaldo de créditos concedidos a los concesionarios, los mismos podrán ser otorgados por bancos estatales o privados que formen parte del Sistema Bancario Nacional o por Instituciones del Estado, de conformidad con lo indicado en el artículo 4 de la Ley No. 6758 del 6 de mayo de 1982, Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, al igual que por entidades financieras extranjeras de primer orden, acreditadas por el Banco Central de Costa Rica, o debidamente acreditadas en las entidades de control financiero del país de origen.

El ICT podrá recabar toda la información que considere necesaria para respaldar dicha acreditación en los casos de entidades financieras extranjeras acreditadas en las entidades de control financiero de su país de origen.

Artículo 61.- Créditos otorgados por entidades extranjeras. Cuando los créditos fueren otorgados por entidades extranjeras, se deberá acreditar un lugar dentro del territorio nacional para recibir cualesquiera notificaciones por parte del ICT. Corresponde a la Junta Directiva del ICT autorizar el sometimiento a garantía de una concesión dentro del Polo Turístico Golfo de Papagayo. Los créditos que se pretendan solicitar, poniendo como garantía el derecho real, solo podrán ser invertidos o utilizados en la misma concesión y esto deberá ser acreditado por la concesionaria en la solicitud que se presente a este Instituto.

Artículo 62.- Ejecución de garantía. En caso de que se proceda con la ejecución de una garantía que pese sobre una concesión del Polo Turístico Golfo de Papagayo, quien resulte adjudicatario de la misma se tendrá como nuevo titular de la concesión y deberá comprobar ante el ICT que cumple todos los requisitos impuestos por la normativa para ser concesionario dentro del Polo Turístico Golfo de Papagayo, salvo en el caso del acreedor ejecutante regulado en el artículo 62 del presente Reglamento.

El ICT formalizará con el rematario el correspondiente contrato, a fin de que se continúe el proyecto concesionado o bien se reformule.

El ICT no podrá ejercer su derecho de rescate sin pagar o sin asumir la obligación garantizada.

Artículo 63.- Del acreedor ejecutante. Cuando producto del proceso de ejecución de una garantía real que grave una concesión del Polo Turístico Golfo de Papagayo, resultara adjudicatario quien fuera el acreedor ejecutante, ya sea nacional o extranjero, y este demuestra que no tiene interés en su desarrollo sino únicamente en propiciar la recuperación del pago del crédito respaldado por la garantía, dicha transmisión no estará afectada al pago del canon de cesión dispuesto por el artículo 25 de este Reglamento. En caso de que ese acreedor ejecutante sin interés en desarrollar sea

extranjero, el ICT le concederá un plazo no mayor a tres meses para que acredite una entidad constituida y domiciliada en el país que se convertirá en el titular de las obligaciones en representación del acreedor ejecutante.

Artículo 64.- Del reconocimiento del acreedor. Corresponderá a la Junta Directiva del ICT el reconocimiento del acreedor ejecutante sin interés en el desarrollo, para lo cual, el interesado, deberá realizar la petición ante el Órgano Colegiado dentro de los treinta días posteriores a la ejecución.

El acreedor ejecutante sin interés en el desarrollo de la concesión contará con un plazo de dos años, a partir del reconocimiento de su condición por parte de la Junta Directiva, para trasladar el derecho de concesión a un tercero, quien deberá cumplir con todos los requisitos necesarios para ser concesionario ante el ICT. Vencido el indicado plazo, el acreedor ejecutante deberá indicar a la Junta Directiva del ICT si tuviere interés en el desarrollo de la concesión y realizar el pago que corresponde por el canon de cesión, para que se le reconozca como nuevo concesionario.

El acreedor ejecutante sin interés en el desarrollo debidamente reconocido por la Junta Directiva del ICT deberá velar por el mantenimiento y conservación del bien ejecutado, tomando todas las acciones necesarias para cumplir con esta obligación.

El acreedor ejecutante será responsable por el cumplimiento de las obligaciones del área concesionada con otras instituciones del Estado, entre ellas el canon municipal y los servicios públicos.

Artículo 65.- De la administración o arriendo a un tercero. Cuando un acreedor ejecutante se adjudica una concesión que posee un establecimiento comercial debidamente construido, y considera que puede dársele continuidad a la operación de este, podrá darlo en administración o arrendamiento a un tercero, por el plazo máximo que indica el artículo 72 de la Ley 1644 "Ley Orgánica 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.

Cuando el acreedor ejecutante opte por continuar con la operación del negocio, este 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 66.- De la acreditación del acreedor para ser concesionario. Si el acreedor que ejecutó la concesión tuviere interés en el desarrollo de esta, deberá acreditar ante el ICT de que cumple con todos los requisitos para ser concesionario, incluido el pago del canon correspondiente, y corresponderá a la Junta Directiva reconocerlo como nuevo concesionario.

Artículo 67.- Excepción de pago. Cuando en virtud de un proceso de ejecución de una garantía real que pese sobre concesiones del proyecto, se lo adjudique el acreedor

ejecutante, no para explotarlo, sino para propiciar su venta a efectos de recuperar los montos respaldados con esas garantías, en caso de traspaso a un tercero, esta transacción no pagará el monto establecido en el párrafo segundo del artículo 26 de este Reglamento.

Artículo 68.- Del vencimiento de la obligación. Si la concesión fuere cancelada o se extinguiere, se tendrá por vencida la obligación garantizada y si no se diere el pago correspondiente se rematarán los bienes y derechos gravados.

Artículo 69.- Inscripción. Aquellos actos que afecten el derecho real administrativo registrado deberán inscribirse en el Registro de Concesiones del Registro Nacional de conformidad con el artículo 34 de este Reglamento. 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.

Artículo 70.- Arrendamiento. En el caso de 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. No será procedente el arrendamiento de áreas sin proyectos turísticos construidos en su totalidad por el arrendante.

TÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES CAPÍTULO I Del Régimen Disciplinario

Artículo 71.- Faltas. Se considerará falta disciplinable del concesionario el incumplimiento por su parte o por la del arrendatario, de sus obligaciones legales, reglamentarias y/o contractuales, aplicables específicamente a su condición.

Artículo 72.- Sanciones. 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.

Artículo 73.- Restitución de daños. 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 74.- Ejecución de garantía. La ejecución de garantía, 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 75.- Cancelación de concesión. La cancelación de la concesión de acuerdo con la Ley 6758 procederá en los siguientes casos:

- a) Cuando haya incumplimiento del concesionario sobre los fines del proyecto y de las normas técnicas que emita el Instituto.
- b) Cuando exista violación a las disposiciones legales y reglamentarias.
- c) Cuando se incumplan cláusulas contractuales.
- d) Cuando se varíe el destino indicado para las tierras o las edificaciones sin previa autorización del Instituto.
- e) Cuando no se acaten las disposiciones y órdenes de la Oficina Ejecutora sobre aspectos previamente establecidos.
- f) Cuando se traspase o ceda, total o parcialmente o se grave una concesión, sin autorización previa y expresa del Instituto.

En los casos citados, las instalaciones o edificaciones pasarán a formar parte del patrimonio del Instituto, sin perjuicio del cobro de los daños y perjuicios causado al proyecto.

Artículo 76.- Notificación de faltas. En los casos donde se determine que el concesionario o arrendatario de la concesión han cometido faltas:

- a) A sus obligaciones legales, reglamentarias y/o contractuales o la reincidencia de estas en un plazo de un año.
- b) De daño arqueológico o ambiental.
- c) Incumplimiento de las medidas de garantía señaladas en el artículo 28 del presente Reglamento.

La Dirección Ejecutiva notificará por escrito dentro del plazo de diez días hábiles a partir del conocimiento de la falta a todas las personas físicas o jurídicas involucradas con la concesión, debidamente acreditadas en el expediente administrativo, incluyendo a los acreedores con garantía sobre ésta.

Artículo 77.- Plazo de respuesta y notificación. El interesado contará con 10 días hábiles para responder por escrito y plantear la subsanación de la falta que se le imputa.

Una vez concluido el plazo otorgado al interesado para subsanar la falta, de mantenerse la situación, la Dirección Ejecutiva iniciará con el procedimiento ordinario posterior a la

notificación al concesionario, según lo establecido en la Ley General de Administración Pública.

Artículo 78.- Resolución de Junta Directiva. Corresponderá a la Junta Directiva del ICT 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 esta, ante la Dirección Ejecutiva. 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.

Artículo 79.- Proceso de recuperación. 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.

Artículo 80.- Derogatorias. Deróguense el Reglamento Crea Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra, Decreto Ejecutivo No. 22489 del 2 de setiembre de 1992; el Reglamento del Fondo de Desarrollo Turístico, Decreto Ejecutivo No. 21828 del 17 de diciembre de 1992; el Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo No. 25439 del 27 de agosto de 1996; el Reglamento Regula el Otorgamiento de las Garantías Reales que Graven las Concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo, Decreto Ejecutivo No. 29794 del 30 de agosto de 2001; el Reglamento Técnico del Plan Maestro del Polo Turístico Golfo de Papagayo para Vías de Acceso Dentro de las Concesiones del 16 de marzo de 2005; el Reglamento para el Arrendamiento de las Concesiones Otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, Reglamento No. 5740-A del 27 de marzo de 2012; Procedimiento a seguir para las cesiones parciales de las concesiones otorgadas en el Polo Turístico del 1o. de marzo de 2005 y; cualquier otra que se le oponga.

Artículo 81.- Vigencia. El presente Reglamento entrará en vigor a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Transitorio I.- La posibilidad de cambio de anteproyecto aplica tanto para los concesionarios actuales como para los futuros.

Transitorio II.- El plazo establecido en el artículo 33, inciso k) se aplicará a todos los concesionarios siempre y cuando no contravenga lo establecido en el contrato de concesión suscrito.

CAPÍTULO II

Resumen Ejecutivo

Dada la importancia que representa la actividad turística para nuestro país, se hace imprescindible la dotación de infraestructura en los litorales costarricenses que permita satisfacer las necesidades de los turistas que arriban las costas nacionales para la práctica de actividades náuticas.

La propuesta normativa plantea una reforma parcial al Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley N° 7744.

La modificación al actual Reglamento a la Ley N°7744 tiene su fundamento jurídico en los artículos: 140, incisos 3), 18) y 146 de la Constitución Política; los artículos 25, incisos 1), 27 inciso 1), 28, inciso 2), acápite b) de la Ley General de Administración Pública, Ley N° 6227 del 2 de mayo de 1978 y la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley N° 7744 del 19 de diciembre de 1997, así como la Directriz N° 023-MP-MEIC-SALUD-MIVAH.

Por su parte, las modificaciones propuestas al citado Reglamento se resumen en a) la modificación al objetivo del trámite inicial que todo regulado interesado en construir, administrar y explotar una marina o atracadero turístico debe realizar, b) la integración e implementación de herramientas tecnológicas, en primera instancia, para la dotación de información sobre Planes Reguladores costeros a través del Sistema Nacional de Información Territorial, herramienta perteneciente al Instituto Geográfico Nacional y, finalmente, la simplificación de trámites constructivos a través del uso de la plataforma Administrador de Proyectos de Construcción liderado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

Producto de la reforma planteada se obtienen beneficios tales como la dotación de seguridad jurídica al interesado, mayor transparencia, simplificación de procesos de tramitación de los proyectos de infraestructura, reducción de papel, trazabilidad, así como la dotación de información oficial sobre la existencia del instrumento de planificación territorial.

Las modificaciones planteadas al Reglamento citado requerirán, principalmente, la celebración de convenios interinstitucionales a fin de integrar las herramientas tecnológicas a la CIMAT, de forma tal que esta última pueda brindar un mayor soporte a los interesados en llevar a cabo proyectos de marinas o atracaderos turísticos en los litorales costarricenses.

Reforma Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos

CAPÍTULO I

SECCIÓN I

Nomenclatura y definiciones

Artículo 1.-En el texto de este Reglamento se emplean las siguientes siglas:

APC: Administrador de Proyectos Constructivos.

CIMAT: Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos.

EAI: Evaluación Ambiental Inicial.

EDA: Estudio de Diagnóstico Ambiental.

ICT: Instituto Costarricense de Turismo.

IGN: Instituto Geográfico Nacional.

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía.

MINSA: Ministerio de Salud.

MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

SETENA: Secretaría Técnica Nacional Ambiental.

SINAC: Sistema Nacional de Áreas de Conservación.

SNIT: Sistema Nacional de Información Territorial.

VAP: Viabilidad Ambiental Potencial.

VLA: Viabilidad (Licencia) Ambiental.

Artículo 2.-Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

a) **Áreas de Uso Público:** Áreas que pueden ser aprovechadas en forma abierta por todas las personas, como lo es el caso de las vías públicas y parques.

b) **Atracadero Turístico:** Unidad funcional que comprende un conjunto de instalaciones como los muelles fijos o flotantes, las rampas y otras obras necesarias, a fin de permitir el atraque y desatraque de embarcaciones turísticas, recreativas y deportivas, para el disfrute y la seguridad de los turistas. Asimismo, se considerarán parte de un atracadero

turístico el inmueble, las instalaciones y servicios ubicados en propiedad privada, destinados por sus dueños a brindar servicios de interés o utilidad a las embarcaciones, sus usuarios o visitantes.

c) Atraque: Maniobra de amarre y fijación de una embarcación a un sistema de muelle para el embarque y desembarque de pasajeros y el avituallamiento de las naves.

d) Canales navegables: Vía acuática natural o artificial que permite la navegación de embarcaciones.

e) Diseño de sitio: Plano general del proyecto, el cual deberá incluir todos los componentes de infraestructura con sus respectivos nombres, indicando los accesos principales.

f) Ecosistema coralino: Son comunidades de organismos que se desarrollan en aguas tropicales cálidas y claras, conformadas principalmente por corales entiéndase animales coloniales que desarrollan esqueletos de carbonato de calcio. A estos corales se asocian innumerables organismos, como algas calcáreas, esponjas, peces e invertebrados, para conformar este ecosistema.

g) Embalses navegables: Hábitat acuático permanentemente inundado producto de la represión artificial o natural y que cuenta con profundidad suficiente para la navegación.

h) Espacio abierto de uso común: Son aquellos espacios abiertos ubicados en las ciudades costeras, que han sido así definidos por la Municipalidad en el respectivo instrumento de planificación, tales como paseos turísticos peatonales o parques, y que no están sujetos a concesión.

i) Lago navegable: Se refiere a los hábitats acuáticos permanentes que se presentan en una depresión topográfica o represados natural o artificialmente con profundidades de más de 2 metros, que pueden contener vegetación como plantas emergentes, flotantes, musgos, líquenes. La salinidad del agua puede ser mareal o no.

j) Ley: Entiéndase la Ley No. 7744 del 19 de diciembre de 1997, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos y su reforma.

k) Marina Turística: Unidad funcional, que comprende un conjunto de instalaciones marítimas y terrestres destinadas a la protección, el abrigo y la prestación de toda clase de servicios a las embarcaciones de recreo, turísticas y deportivas de cualquier bandera e independientemente de su tamaño, así como a los visitantes y usuarios de ella, nacionales o extranjeros; asimismo, comprende las instalaciones que se encuentren bajo la operación, la administración y el manejo de una empresa turística de acuerdo con el Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas, Decreto Ejecutivo No. 25226-MEIC-TUR, de fecha 15 de marzo de 1996. Se considerarán parte de una marina turística los inmuebles, las instalaciones y servicios ubicados en propiedad privada, destinados por sus dueños a brindar servicios de interés o utilidad a las embarcaciones, sus usuarios o visitantes.

l) Oficina del Gobierno: Según el artículo 3o., inciso n) de la Ley, es un área física sin costo alguno para el Estado, que deberá ponerse a disposición de sus instituciones, para el ejercicio de las competencias públicas, según corresponda.

m) Patrimonio Natural del Estado: Áreas de dominio público integradas por los bosques y terrenos forestales, de conformidad con los artículos 13 y 14 de la Ley Forestal No. 7575 del 16 de abril de 1996.

n) Ríos Navegables: Sistema fluvial que mantiene agua en movimiento con una profundidad que permite la navegación.

SECCIÓN II

Disposiciones generales

Artículo 3.-El presente Reglamento establece el procedimiento para otorgar concesiones en la zona pública y en la zona restringida, ambas de la Zona Marítimo Terrestre; en el área adyacente cubierta permanentemente por el mar, en las áreas ganadas al mar y en las áreas adyacentes a las ciudades costeras; para la construcción y operación de marinas y atracaderos turísticos. Además, regula los trámites requeridos para la construcción y operación de atracaderos turísticos en lagos, ríos, embalses y canales navegables, siempre que el ordenamiento jurídico aplicable lo permita.

Las disposiciones de este Reglamento no se aplicarán en las áreas de manglar, los parques nacionales, las reservas biológicas, las áreas donde existan ecosistemas coralinos, los terrenos adyacentes a las ciudades costeras que presenten espacios abiertos de uso común y los bienes que formen parte del Patrimonio Natural del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1o. de la Ley.

La concesión se otorgará resguardando el ambiente y los recursos naturales de la zona, por lo que toda marina y atracadero turístico deberá cumplir con las regulaciones ambientales vigentes en la construcción y operación de su proyecto, implementando procesos sostenibles en la prestación de sus servicios.

Artículo 4.-Toda marina y atracadero turístico tendrá un Administrador que será el encargado del correcto uso y manejo de los bienes y servicios que brinda. En igual forma toda marina y atracadero turístico, también podrá tener un Coadministrador, con iguales responsabilidades, que se encargará de suplir las ausencias temporales del Administrador y cuyo propósito esencial es que no se interrumpan las funciones. Ambos deberán estar acreditados ante la Dirección de Navegación y Seguridad del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, presentando para ello una solicitud formal junto con el currículum vitae que lo respalde.

Asimismo, serán los responsables de coordinar, con los funcionarios públicos que tienen asignadas determinadas competencias en esta materia, los aspectos relativos al control,

vigilancia y fiscalización periódica de la marina o atracadero, dentro del ámbito propio de la específica competencia que tiene asignada cada autoridad pública.

Artículo 5.-Toda marina y atracadero turístico podrá ser construido, administrado y explotado por cualquier persona física o jurídica, nacional o extranjera, de acuerdo con las disposiciones de la Ley y este Reglamento.

La Municipalidad de la respectiva jurisdicción territorial será la autoridad competente para otorgar la concesión de los espacios citados en el artículo tercero de este Reglamento, salvo en casos especiales que exista una Ley que faculte a otra Institución a otorgarlas, como en el caso del Polo Turístico Golfo Papagayo, donde al Instituto Costarricense de Turismo le corresponderá otorgar la concesión. En el caso de marinas y atracaderos turísticos construidos directamente por la Municipalidad o el ente del Estado competente, donde no es necesario el otorgamiento de concesión, deberá cumplir con los requerimientos que defina la CIMAT a través de la consulta inicial.

Artículo 6.-Para que la propuesta de marina o atracadero turístico pueda someterse a consideración de la CIMAT, la zona donde se pretenda desarrollar deberá reunir las siguientes condiciones previas:

- a) Contar con un instrumento de planificación, debidamente aprobado por la autoridad competente, que oriente las pautas del desarrollo de la zona.
- b) Las dársenas de atraque y de maniobras deben ser de fácil navegación, incluso para embarcaciones a vela.
- c) Acceso adecuado por vía pública terrestre o acuática, en caso de ser una isla o una zona con difícil o limitado acceso por vía terrestre, o ambas a la vez.
- d) Garantía de servicio de agua potable en calidad, cantidad y continuidad, así como de energía eléctrica.
- e) Contar con la certificación del Patrimonio Natural del Estado emitida por el SINAC, donde se garantice que no existe afectación del área que se procura solicitar.
- f) Estudio técnico que demuestre la ausencia de ecosistemas coralinos conforme a las especificaciones establecidas por la CIMAT.

En caso de atracaderos localizados en lagos, ríos, embalses y canales navegables, la zona deberá reunir solo las condiciones citadas en los incisos c) y d) de este artículo.

Artículo 7.- Con el fin de facilitar el mejor acceso a los interesados, la CIMAT pondrá a disposición toda la información técnico – jurídica disponible sobre la planificación territorial urbana- costera vigente, condiciones físico-ambientales y situación de la infraestructura pública disponible en ambos litorales. La información del SNIT podrá ser utilizada por el interesado tanto en la consulta inicial como en el estudio de Viabilidad Técnica u otros estudios que se requieran para la aprobación de proyectos.

Artículo 8.- Para la presentación y revisión de planos constructivos, la CIMAT utilizará la plataforma APC del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y en coordinación con la Municipalidad respectiva y/o con la Oficina Ejecutora en caso de los proyectos que forman parte del Polo Turístico Golfo de Papagayo.

Artículo 9.- Para incorporar y afectar los bienes de propiedad privada como parte del atracadero o marina, es necesario que sus dueños acepten, en forma expresa, tal afectación, que debe ser incorporada al diseño de sitio del proyecto. El Registro Nacional procederá a anotar la afectación de ese inmueble al momento de la inscripción registral de la respectiva concesión.

En el caso previsto en el párrafo anterior, deberá cederse al Estado la propiedad privada donde se ubiquen las áreas de uso público y servicios exigidos por el artículo 3o. de la Ley que sean estrictamente necesarios para el funcionamiento del proyecto. La cesión se realizará según la determinación técnica que al efecto defina la CIMAT para garantizar la continuidad del proyecto.

Artículo 10.- El área de la concesión, tanto en marinas como en atracaderos turísticos, siempre estará determinada por:

- a) Las condiciones operativas de los navíos.
- b) La cantidad de campos barco.
- c) Servicios e instalaciones.
- d) Características geográficas del sitio.
- e) Condiciones seguras de navegación.

Artículo 11.- Se garantiza el derecho de toda persona a usar la zona pública y a disfrutar de ella, sin perjuicio de que la CIMAT establezca restricciones técnicas de uso por razones topográficas, de seguridad o de salud de las personas. Esto se hará atendiendo a la planificación aprobada para el sector y al concepto de marina o atracadero turístico que sea autorizado. El concesionario deberá proveer las medidas necesarias para garantizar el libre tránsito por la zona pública, construyendo para ello todas las facilidades que al efecto le solicite la CIMAT en el diseño, siendo éstas parte de los requisitos de cumplimiento dentro de los mínimos a considerar en la recepción de obras.

En las concesiones que se otorguen para el desarrollo de marinas o atracaderos turísticos se podrá autorizar el desarrollo de las áreas de relleno que sean técnica y ambientalmente viables, según la aprobación que para tales efectos brinde la CIMAT y la respectiva Viabilidad (Licencia) Ambiental VLA por parte de SETENA, en atención a las condiciones del sector.

En las zonas de relleno que se autoricen se podrán edificar las instalaciones turísticas necesarias para brindar los servicios que se requieran para las embarcaciones y turistas

de la marina o atracadero turístico, de conformidad con lo establecido en el artículo 3o. de la Ley.

Artículo 12.-Las instituciones del Estado, en los ámbitos de su competencia, deben establecer normativa especial en esta materia, que permita claridad en los trámites, agilizar los procedimientos y mantener controles necesarios para el efectivo cumplimiento de la Ley.

Toda marina y atracadero turístico deberá permitir el libre acceso de las autoridades gubernamentales a sus instalaciones para el desempeño de sus funciones. Para ello deberán portar y mostrar una identificación vigente de la institución que representa.

El uso de la Oficina del Gobierno será exclusivo para el control y la fiscalización de ingreso o salida de personas, vehículos, unidades de transporte y mercancía en las instalaciones de la marina.

Los funcionarios gubernamentales coordinarán con la administración de la marina para el acceso a dichas oficinas, salvo el caso de aquellas autoridades que cuenten con facultades legales para llevar a cabo labores que no requieran coordinación previa.

Asimismo, deberán anotarse en un cuaderno de registro, donde conste el nombre completo del funcionario, la institución que representa, la fecha, hora de ingreso y las observaciones que estime convenientes, según el procedimiento elaborado para este fin.

Artículo 13.-Aquellas áreas dadas en concesión donde se ubiquen edificios comerciales a los que se refiere el artículo 3o., inciso 2), acápite ñ) de la Ley, podrán someterse a los regímenes de administración que el ordenamiento jurídico autoriza expresamente y en el tanto sean compatibles con la actividad turística.

CAPÍTULO II

SECCIÓN ÚNICA

Instalaciones y servicios mínimos

Artículo 14.-Toda marina turística deberá contar, como mínimo, con las instalaciones y los servicios siguientes:

- a) Señalamiento marítimo y facilidades para la navegación, de acuerdo con las normas técnicas internacionales, las cuales pueden ser consultadas en la División Marítimo Portuaria del MOPT.
- b) Facilidades distribuidas por puestos para el atraque y amarre de embarcaciones que permitan atender un mínimo de ellas de acuerdo a cada etapa del proyecto. Uno de los puestos podrá destinarse a embarcaciones nacionales que requieran embarque y desembarque de pasajeros.
- c) Suministro de agua potable y energía eléctrica para las embarcaciones que lo requieran.

d) Suministro de combustible y lubricantes, según las normas que al respecto disponga la Dirección General de Hidrocarburos, Transporte y Comercialización de Combustibles del MINAE.

e) Iluminación general y vigilancia permanente en toda el área de concesión.

f) Oficina de radiocomunicaciones para informar sobre las condiciones climáticas y rutas de navegación con apego al Plan Nacional de Frecuencias (PNAF).

g) Equipo contra incendios, acorde con las normas del Cuerpo de Bomberos.

h) Baños e instalaciones sanitarias separadas por sexo.

i) Recolección, almacenamiento y disposición de residuos sólidos y aceites; planta de tratamiento de aguas residuales, según términos previstos en la evaluación del impacto ambiental y las normas jurídicas aplicables.

j) Oficina administrativa del concesionario, donde se lleve un registro de los usuarios y embarcaciones presentes en la marina, que facilite las labores de la propia administración y de las autoridades nacionales.

k) Póliza de seguros que cubra la responsabilidad civil del concesionario.

l) Espacios de estacionamiento para vehículos automotores con capacidad para su operación.

m) Instalaciones y servicios en tierra que le permitan atender el almacenamiento de embarcaciones en seco, el mantenimiento para las embarcaciones y las reparaciones menores de emergencia por medios de varado y botadura.

n) Un área física para Oficina de Gobierno con equipamiento básico según determinación de la CIMAT, sin costo alguno para el Estado que deberá ponerse al servicio de sus instituciones para el ejercicio de las competencias públicas relacionadas

con el control exclusivo de la marina, como es el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el de Salud, el Ministerio de Hacienda, el Ministerio de Agricultura y Ganadería, el Ministerio de Gobernación y Policía, el Instituto Costarricense de Pesca y Acuicultura y el Instituto Costarricense de Turismo. El mantenimiento y limpieza de esta oficina correrá por cuenta de la empresa concesionaria de la marina.

ñ) Edificios para actividades comerciales que faciliten al usuario y visitante de la marina su estadía, alimentación, visitación de los atractivos y adquisición de bienes y servicios que requieran para la satisfacción plena de sus necesidades.

Todas las instalaciones deberán contar con las facilidades de acceso y uso para personas con discapacidad de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, No. 7600 del 29 de mayo de 1996.

Artículo 15.- Todo atracadero turístico deberá contar, como mínimo, con las instalaciones y los servicios siguientes:

- a) Facilidades distribuidas en puestos para el atraque y amarre de embarcaciones, que permitan el embarque y desembarque de personas.
- b) Señalamiento para la entrada y salida de las embarcaciones, de acuerdo con las normas técnicas vigentes a criterio de la División Marítima Portuaria del MOPT.
- c) Suministro de agua potable para las embarcaciones que lo requieran e iluminación.
- d) Instalaciones sanitarias separadas por sexo.
- e) Infraestructura para la recolección, almacenamiento, tratamiento y disposición de aguas residuales y residuos sólidos.
- f) Aquellas instalaciones necesarias para garantizar el disfrute y la seguridad de los turistas, según criterios de razonabilidad y proporcionalidad aplicados por la CIMAT.

Todas las instalaciones deberán contar con las facilidades de acceso y uso para personas con discapacidad de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, No. 7600 del 29 de mayo de 1996.

CAPÍTULO III

SECCIÓN ÚNICA

Organización y funciones de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos

Artículo 16.- La CIMAT es el órgano técnico especializado en el desarrollo y operación de las marinas y los atracaderos turísticos en el país y estará organizada por un Consejo Director al cual se encuentra subordinada una Dirección Ejecutiva que tendrá a cargo una Unidad Técnica, una Asesoría Legal y una Unidad Administrativa de la cual forma parte la ventanilla única.

Artículo 17.- La CIMAT tendrá su sede en el ICT, el cual pondrá a su disposición los medios económicos, materiales, técnicos y humanos necesarios para el adecuado cumplimiento de sus funciones. Asimismo, la CIMAT podrá suscribir convenios con entidades públicas para el préstamo de recursos materiales y humano calificados de acuerdo a sus necesidades. Su funcionamiento estará sujeto a las disposiciones que establece la Ley General de la Administración Pública para los órganos colegiados.

El ICT asignará profesionales en forma permanente en esta Dirección y de ser necesario podrá solicitar el apoyo de otros funcionarios de dependencias internas del ICT.

Artículo 18.- Según lo dispuesto en el artículo 6o. de la Ley, el Consejo Director estará compuesto por el jerarca o representante de cada una de las siguientes Instituciones y Ministerios, a saber:

- a) Del Instituto Costarricense de Turismo (ICT), cuyo representante presidirá la Comisión.
- b) Del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE).
- c) Del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT).
- d) Del Ministerio de Salud (MINSA).
- e) Del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

Artículo 19.-Son funciones del Consejo Director:

- a) Fijar las políticas y directrices administrativas, técnicas y legales relacionadas con las tareas de la CIMAT.
- b) Emitir la resolución administrativa sobre la viabilidad técnica de la propuesta de Marina o Atracadero Turístico y sus modificaciones, presentada conforme lo indica la Ley y este Reglamento.
- c) La vigilancia, el control y la fiscalización de las actividades relacionadas con la construcción, funcionamiento y operación de las Marinas y Atracaderos Turísticos, todo lo cual se hará en forma permanente.
- d) Aprobar los términos técnicos para el desarrollo de marinas y atracaderos conforme lo ordena el artículo 7o., inciso c) de la Ley.
- e) Recibir las obras de infraestructura de las marinas y los atracaderos cuya explotación sea dada en concesión mediante acuerdo.
- f) Otorgar el aval técnico para las prórrogas de los plazos de concesión.
- g) Las demás que le asigne la Ley y este Reglamento.

Artículo 20.-Son funciones del Presidente del Consejo Director de la CIMAT:

- a) Presidir los debates, decidir cuando los temas en discusión han sido suficientemente debatidos y someterlos a votación.
- b) Representar oficialmente a la Comisión.
- c) Solicitar a la Dirección Ejecutiva la convocatoria a sesiones extraordinarias.
- d) Las demás funciones y atribuciones propias de su cargo, de acuerdo al artículo 49 de la Ley General de la Administración Pública.
- e) Otros fijados en el presente Reglamento.

Artículo 21.-El Consejo Director deberá reunirse ordinariamente una vez cada quince días naturales, excepto cuando la Presidencia, junto con la Dirección Ejecutiva determine lo contrario y extraordinariamente cuando fuera necesario. Habrá quórum con la asistencia de tres de sus miembros. Los acuerdos del Consejo Director se tomarán por mayoría absoluta de los miembros asistentes, los cuales quedarán firmes en la sesión

ordinaria siguiente, según lo dispone la Ley General de la Administración Pública, No. 6227 del 2 de mayo de 1978. Sin embargo, los acuerdos podrán quedar en firmes en la misma sesión con el voto afirmativo de cuatro de sus miembros.

Las abstenciones, los votos en blanco y los votos nulos serán contabilizados para efecto de quórum y para determinar el número de votantes, pero no se podrán atribuir ni a la mayoría ni a la minoría de la votación. En caso de empate el Presidente someterá a segunda votación y si persiste el empate el voto del Presidente se computará como doble.

En caso de ausencia del presidente, el vicepresidente lo sustituirá con sus mismas funciones. Cada Institución y/o Ministerio tendrá la obligación de designar a su vez a su suplente que podrá asistir con voz y voto a las sesiones a las que el propietario no pudiera asistir por causas previamente justificadas. Estos suplentes serán juramentados por el Presidente del Consejo, lo que le permite ejercer las competencias correspondientes con plenitud de poderes y deberes.

Las actas de las sesiones del Consejo serán aprobadas en la siguiente sesión y serán firmadas por el Presidente, el Director Ejecutivo, la Secretaria y por aquellos integrantes que hubieran hecho constar su voto disidente. Los acuerdos declarados en firme serán ejecutados por la Dirección Ejecutiva. Cualquier miembro del Consejo Director podrá solicitar revisión del o los acuerdos que no hubieren sido declarados firmes adoptados en la sesión anterior, dicho recurso se deberá presentar durante la lectura y discusión del acta de la sesión anterior y deberá resolverse en ese momento salvo que la Presidencia disponga conocerlo en sesión extraordinaria.

Artículo 22.-La Dirección Ejecutiva estará presidida por un Director Ejecutivo que tendrá las funciones de Coordinación General y Jefatura Administrativa de las distintas Unidades creadas al efecto.

Artículo 23.-Son funciones y deberes del Director Ejecutivo:

- a) Recibir, analizar y resolver aquellas gestiones de su competencia relacionadas con la aplicación de la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos y este Reglamento.
- b) Someter a conocimiento del Consejo Director las recomendaciones técnicas y los documentos necesarios en la aprobación de solicitudes de consulta inicial, viabilidad técnica y de visado de planos constructivos de Marinas y Atracaderos Turísticos y cualquier otra gestión que deba resolver en razón de su competencia.
- c) Ejecutar y comunicar los acuerdos del Consejo Director.
- d) Llevar el control y seguimiento de los acuerdos ejecutados, según las formalidades dispuestas en los artículos 239 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública.

- e) Llevar un sistema actualizado de información sobre los Expedientes Administrativos tramitados ante la Comisión.
- f) Aprobar y ejecutar funciones administrativas relativas a presupuesto, contrataciones, compra de equipo y similares, evaluaciones a los miembros de las unidades asignados a tiempo completo, memorias, control interno y cualquier otro de su competencia.
- g) Participar en los procesos de normativa y leyes atinentes al tema de marinas y atracaderos.
- h) Representar a la CIMAT en reuniones y eventos relacionados con Marinas y Atracaderos Turísticos.
- i) Servir de órgano técnico facilitador entre las distintas instituciones competentes y los distintos proyectos de marinas y atracaderos turísticos, a fin de que éstos se ajusten a la normativa y a los requerimientos técnicos correspondientes.
- j) Otros que establezca este Reglamento.

Artículo 24.-La Unidad Técnica deberá contar con un equipo técnico conformado por diferentes profesionales provenientes de las distintas dependencias especializadas en la materia de cada una de las Instituciones y Ministerios miembros de la Comisión.

Estos profesionales serán nombrados por el máximo jerarca de la Institución que representa. La Unidad Técnica contará con un Coordinador que garantice el buen desempeño de esa Unidad en el cumplimiento de sus funciones, al cual le corresponderá:

- a) Verificar que las revisiones y los criterios técnicos que emita cada representante se realicen según sus competencias y en los plazos que establece la Ley.
- b) Preparar las agendas y minutas de cada sesión de trabajo de la Unidad en coordinación con el Director Ejecutivo.
- c) Convocar y presidir las sesiones de trabajo de la Unidad.
- d) Comunicar los acuerdos tomados por la Unidad Técnica, llevar el control y seguimiento de los acuerdos ejecutados.
- e) Participar en reuniones y eventos relacionados con el tema de marinas y atracaderos turísticos.
- f) Cualquier otra función que se le asigne.

Artículo 25.-Funciones de la Unidad Técnica:

- a) Analizar y emitir los criterios técnicos y recomendaciones sobre consulta inicial, la viabilidad técnica y sus modificaciones, el visado de planos constructivos y recibimiento de obras de proyectos de conformidad con este Reglamento.

- b) Realizar las inspecciones necesarias para la fiscalización de los proyectos en las etapas de estudios, construcción y operación y emitir los respectivos informes de fiscalización.
- c) Proponer los términos técnicos para el desarrollo de Marinas y Atracaderos Turísticos.
- d) Otorgar el visado a los planos constructivos a fin de que la Municipalidad del Cantón correspondiente otorgue los respectivos permisos de construcción.
- e) Responder consultas realizadas por los administrados o interesados.
- f) Revisar los informes de construcción y de operación presentados por las marinas y emitir el respectivo informe técnico.
- g) Revisar el reglamento interno de la marina y atracadero para emitir el informe técnico.
- h) Revisar y actualizar normativas e instrumentos de control que sean necesarios.
- i) Sesionar una vez por semana.
- j) Participar en reuniones y eventos que tengan relación con marinas y atracaderos turísticos.
- k) Cualquier otra que se establezca en la Ley y este Reglamento.

Artículo 26.-La Unidad Administrativa deberá contar con funcionarios técnicos y

administrativos proporcionados por el ICT. Asimismo, contará con una ventanilla única que garantice el buen desempeño en la recepción de documentación dirigidos a la CIMAT.

Las funciones específicas de la ventanilla serán las siguientes:

- a) Recibir las solicitudes y la documentación necesaria para realizar los procesos de consulta inicial, viabilidad técnica, visado de planos constructivos y de cualquier otro procedimiento estipulado en este Reglamento.
- b) Verificar que las solicitudes y demás gestiones que planteen los interesados cumplan con los requisitos preestablecidos y notificar en conjunto con la Dirección Ejecutiva cualquier comunicación derivada de este análisis.
- c) Proporcionar información al usuario acerca de los trámites y requisitos de la CIMAT y demás entes gubernamentales.
- d) Las demás funciones necesarias para la pronta y efectiva realización de sus objetivos, según lo establecido en la legislación vigente, de acuerdo con el principio de celeridad y con el artículo 5o. de la Ley.

Artículo 27.-Funciones de la Unidad Administrativa:

- a) Asistir a la Dirección Ejecutiva en la ejecución de las funciones administrativas relativas a las sesiones del Consejo Director, recibo de documentación, archivo de expedientes, presupuesto, y contrataciones.
- b) Apoyar administrativamente al Consejo Director, la Dirección Ejecutiva y la Unidad Técnica en sus funciones.
- c) Mantener el archivo actualizado de los expedientes de cada marina o atracadero.
- d) Elaborar las solicitudes correspondientes en la ejecución presupuestaria.
- e) Atender las consultas del público en general.
- f) Cualquier otra que se establezca en esta Ley y Reglamento.

Artículo 28.-La Asesoría Legal deberá contar con uno o varios profesionales en derecho y sus funciones serán las siguientes:

- a) Asesorar al Consejo Director y la Dirección Ejecutiva en materia jurídica.
- b) Asistir a las sesiones del Consejo Director y de la Unidad Técnica.
- c) Rendir informes legales que soliciten el Consejo Director y el Director Ejecutivo.
- d) Responder consultas en materia jurídica realizadas por personas físicas, instituciones públicas o privadas.
- e) Apoyar a la Unidad Técnica en la revisión y actualización de normativas e instrumentos de control.
- f) Participar en giras de campo y capacitación con municipalidades y entes del Estado.
- g) Cualquier otra función que se establezca en la Ley y este Reglamento.

Artículo 29.-Para garantizar un trámite adecuado y simultáneo de la Evaluación de Impacto Ambiental, debe nombrarse un representante de la SETENA ante la Unidad Técnica de la CIMAT, para que en conjunto cumplan con lo siguiente:

- a) Verificar que los proyectos que se gestionen coincidan en área, diseño, capacidad y servicios.
- b) Participar en inspecciones que se realicen en las distintas etapas del proyecto de marina y atracadero turístico.
- c) Asistir a las audiencias públicas en el caso de las marinas.
- d) Asesorar y capacitar en la materia de su competencia.
- e) Monitorear permanentemente las condiciones biológicas de las áreas destinadas para proyectos de marinas y atracaderos turísticos en aras del resguardo del ambiente y los recursos naturales de la zona de conformidad con el artículo 1 de la Ley.

CAPÍTULO IV

SECCIÓN I

Trámite de consulta inicial

Artículo 30.- El interesado en construir, administrar y explotar una marina o atracadero turístico deberá presentar ante la CIMAT una Consulta Inicial, por escrito, la cual es de carácter obligatorio y tiene como propósito orientar al interesado sobre la planificación territorial, las condiciones físico- ambientales e infraestructura de obra pública del sitio propuesto para el proyecto.

Artículo 31.- Para el trámite de Consulta Inicial, de marinas y atracaderos turísticos, el interesado en desarrollar el proyecto deberá presentar a la CIMAT lo siguiente:

- a) Solicitud formal firmada por el interesado, quien en caso de ser persona jurídica debe aportar certificación de personería con menos de tres meses de emitida. En caso de variar los datos señalados para notificaciones, debe comunicarlo por escrito a esta Comisión.
- b) Descripción general de la propuesta, indicando capacidad que pretende en puestos de atraque referida a número de embarcaciones y metros lineales de muelle y los servicios a prestar.
- c) Ubicación del proyecto según hoja cartográfica del Instituto Geográfico Nacional a escala 1:50000.
- d) Diseño de sitio preliminar a escala adecuada, no mayor a 1:2000, elaborado por un profesional en la materia e incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- e) En caso de una obra que ya esté funcionando y haya sido construida con anterioridad a la Ley, presentar copia certificada por notario de todos los permisos y/o autorizaciones que se le otorgaron o copia simple con el original para su constatación.

Se podrá entregar cualquier otra información o documentos que el interesado estime conveniente y que permitan a la CIMAT una mejor comprensión del proyecto, sin que por ello se elimine alguno de los requisitos solicitados con anterioridad.

Para la elaboración de los documentos o informes que constituyen la consulta inicial, el interesado podrá utilizar toda la información relacionada y disponible en el Sistema Nacional de Información Territorial.

El interesado deberá presentar los documentos impresos en original y una versión en formato digital en pdf.

Artículo 32.- Una vez recibidos los documentos completos de una consulta inicial, la CIMAT procederá a su estudio y resolución dentro de un plazo máximo de treinta días

hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción de toda la documentación y aplicando las siguientes disposiciones:

- a) Coordinará junto al interesado una visita de campo al sitio de interés con el fin de, levantar una lista de observaciones relacionadas a las condiciones físicas – ambientales y de infraestructura pública del lugar. Podrá la Unidad Técnica prescindir de la visita de campo cuando exista suficiente material documentado sobre las condiciones del sitio señalado para el desarrollo.
- b) Notificará al interesado un informe colegiado de respuesta a la consulta inicial.
- c) En caso del Proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo y en lagos, ríos y embalses navegables, la CIMAT realizará consulta ante el ente administrador e informará al interesado de los resultados obtenidos.

SECCIÓN II

Trámite para la Viabilidad Técnica de la CIMAT

Artículo 33.-Resuelta la Consulta Inicial, el interesado podrá presentar a la CIMAT la solicitud formal para la viabilidad técnica junto con la siguiente documentación:

- a) Planos del anteproyecto, que contengan:
 - i. Planta general con la localización en mapa de Costa Rica, ubicación en Hoja Cartográfica del IGN a escala 1:50 000, nombre del proyecto, datos del solicitante y el índice de láminas.
 - ii. Diseño de sitio detallado de las obras terrestres y marítimas, haciendo referencia a las facilidades citadas en el artículo 3o. de la Ley, ubicación de áreas protegidas si las hubiere, y propiedad privada a incorporar de acuerdo con el artículo 2o. de la Ley.
 - iii. Detalle arquitectónico de edificaciones y puestos de atraque en planta, fachadas incluyendo sección transversal y longitudinal del conjunto.
 - iv. Topografía y batimetría del área solicitada en concesión.
 - v. Infraestructura contra incendios, según parámetros del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.
 - vi. Instalaciones sanitarias, separadas por sexo. Asimismo, la ubicación y los componentes del sistema de tratamiento de aguas residuales con los retiros a colindancia y la conducción y disposición final del efluente.
 - vii. Plano de agrimensura de toda el área a solicitar en concesión, donde debe indicar los límites por medio de derrotero, conforme a lo dispuesto la Ley de Catastro Nacional y su Reglamento.
 - viii. Accesos o espacios públicos y restringidos referenciados por color.

b) Estudios técnicos preliminares y a nivel general sobre:

i. Mareas, niveles y bancos de nivel.

ii. Topografía-batimetría.

iii. Condiciones de viento, oleaje local y de aguas profundas.

iv. Corrientes, erosión, sedimentación, arrastre litoral, geología - geotecnias.

v. Requerimiento de obras de abrigo, rellenos de recuperación.

vi. Requerimientos de movimientos de tierra, dragados y disposiciones de materiales.

vii. Cualquier otro indicado en la resolución de la Consulta Inicial.

La ejecución de cada uno de ellos y el énfasis requerido está en función del nivel de influencia de los mismos sobre las obras propuestas y los alcances del proyecto, de forma tal que permitan determinar su factibilidad técnica.

c) Estudio técnico que demuestre la ausencia de ecosistemas coralinos aprobado por el Programa Marino del Sistema Nacional de Áreas de Conservación del Sistema Nacional de Conservación (SINAC).

d) Estudio de infiltración del terreno que incluya el nivel freático y el estudio de tránsito de contaminantes, en caso de que la disposición del efluente del sistema de tratamiento sea mediante sistemas de infiltración por medio de drenajes o de sistemas de riego.

e) Perfil Económico Básico firmado por un profesional en Ciencias Económicas incorporado al Colegio respectivo, que contenga:

i. Descripción obras.

ii. Estudio de mercado.

iii. Estructura de inversión.

iv. Fuentes de financiamiento.

v. Flujo de caja proyectada.

vi. Certificación extendida por un contador público autorizado sobre la capacidad financiera de la Empresa.

vii. Declaración jurada simple que contará con el personal calificado para operar el proyecto.

f) Plan sobre el manejo de residuos sólidos y líquidos.

g) Permiso de ubicación planta de tratamiento por parte del Ministerio de Salud, en caso de marinas.

h) Disponibilidad de agua potable por parte del administrador del acueducto o copia de la concesión de agua cuando corresponda.

i) Disponibilidad de energía eléctrica.

j) Viabilidad Ambiental Potencial, VAP, de acuerdo con las directrices emitidas por SETENA.

La CIMAT verificará que el interesado se encuentre al día en el pago de las cuotas obrero-patronales de la Caja Costarricense del Seguro Social, CCSS, según artículo 74 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense del Seguro Social, No. 17 del 22 de octubre de 1943.

El interesado deberá presentar los documentos impresos en original y una versión en formato digital en pdf. La planta de conjunto debe presentarse en formato shape file-*.shp y utilizar la proyección oficial Transversal de Mercator CRTM05.

Se requiere que el profesional responsable, se apegue en todas las obras y todas las etapas del proyecto a la normativa técnica nacional vigente, así como a los estándares técnicos de carácter internacional utilizados.

Artículo 34.-Para el trámite de atracaderos turísticos localizados en sectores costeros con condiciones especiales de abrigo o en lagos, ríos, embalses y canales navegables, el profesional responsable **deberá** justificar debidamente cuáles estudios preliminares de los citados en el artículo anterior serán simplificados como parte de la factibilidad técnica. Condición que debe contar con la aceptación expresa de la CIMAT.

Artículo 35.-La CIMAT contará con un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, prorrogable por un plazo igual por una única vez, contado a partir del día siguiente a la recepción de todos los documentos requeridos, para aprobar o rechazar de forma obligatoria, expresa y razonada, la solicitud de Viabilidad Técnica que se gestione.

Dentro de los primeros veinte días hábiles, la CIMAT podrá solicitar las aclaraciones y adiciones, que considere técnicamente necesarias con su respectiva justificación. Para ello, el interesado tendrá un plazo de quince días hábiles, prorrogables por un plazo igual una única vez, para cumplir los requerimientos de la CIMAT. Una vez presentadas éstas y otorgada la viabilidad (licencia) ambiental por parte de SETENA, la CIMAT contará únicamente con el plazo restante para notificar la resolución al interesado al medio señalado.

Artículo 36.-Contra las resoluciones administrativas del Consejo Director, el interesado podrá interponer los recursos de revocatoria y apelación, en los mismos términos y condiciones establecidos en la Ley General de la Administración Pública y sus leyes conexas. El recurso de apelación deberá ser interpuesto ante el jerarca del Instituto Costarricense de Turismo. Lo resuelto por dicho órgano, dará por agotada la vía administrativa, de conformidad con las disposiciones vigentes de la Ley General de la

Administración Pública, lo que no constituye impedimento para acudir a la vía jurisdiccional.

SECCIÓN III

Trámite de concesión

Artículo 37.-A partir de la notificación de la resolución administrativa sobre la Viabilidad Técnica favorable de la CIMAT, el interesado presentará ante la Autoridad respectiva, según corresponda, la solicitud de concesión junto con todos los requisitos enumerados en el artículo 8o., de la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos.

Artículo 38.-Dentro de los primeros veinticinco días hábiles, a partir de la presentación de toda la documentación indicada en el artículo anterior, la Municipalidad o la Autoridad respectiva ordenará publicar un edicto, por una sola vez, en el Diario Oficial La Gaceta y en un diario de circulación nacional, en el que se indique lo siguiente:

- a) Los datos generales del solicitante.
- b) Las características principales del proyecto (descripción de servicios e instalaciones).
- c) Ubicación exacta de la zona, con referencia a mojones en caso de existir o, en su defecto, con referencia a coordenadas.
- d) Área solicitada en concesión.
- e) Plazo para presentar oposiciones.

El costo de la publicación del edicto correrá por cuenta exclusiva del interesado.

Artículo 39.-En el caso de las marinas turísticas, el edicto incluirá, además, una convocatoria a una audiencia pública con la indicación del lugar, fecha y hora conforme al artículo 9o. de la Ley, a fin de presentar los alcances de la propuesta. La audiencia pública debe llevarse a cabo antes de la fecha límite para recibir oposiciones al edicto.

Artículo 40.-Las oposiciones deberán ser presentadas ante la Municipalidad respectiva, o ante el ICT para el caso del Proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo, dentro del plazo de veinte días hábiles a partir de la publicación del edicto en el Diario Oficial La Gaceta, debiendo identificarse debidamente al opositor.

La oposición deberá ser debidamente fundamentada e ir acompañada de toda la prueba junto con el escrito inicial. Aquellas oposiciones que no indiquen el fundamento jurídico y adjunte la correspondiente será rechazada ad portas, sin que se le dé trámite alguno.

Una vez recibida una oposición, la Municipalidad respectiva o el ICT para el caso del Polo Turístico Golfo Papagayo, lo comunicará al interesado y las partes serán citadas con no menos de quince días hábiles de anticipación a una comparecencia a la que deberán aportar todas las pruebas que estimen necesarias. El acta que se levante deberá ir firmada por quienes intervengan en la comparecencia agregándose los documentos que se hubieran aportado.

En caso de que la oposición se funde en aspectos técnicos, se dispondrá de veinte días hábiles para solicitar a la CIMAT las aclaraciones pertinentes.

Artículo 41.-Realizada la comparecencia o no habiéndose presentado oposiciones, el Alcalde contará con treinta y cinco días hábiles para preparar el Proyecto de Resolución, en el cual se pronunciará sobre si se recomienda otorgar o denegar la Concesión. De no presentarse oposiciones, dicho plazo se contará a partir del día siguiente al vencimiento del plazo para presentar oposiciones. De presentarse alguna oposición, correrá a partir del día siguiente de la realización de la comparecencia oral y privada. Este Proyecto de Resolución deberá ser elaborado de forma razonada y luego será elevado ante el Concejo Municipal para que éste decida finalmente.

En el caso de concesiones en el Proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo, corresponderá al Consejo Director resolver y recomendar ante la Junta Directiva del ICT, el otorgamiento o no de la concesión.

Artículo 42.-La Municipalidad respectiva o el ICT para el caso del Proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo, podrá disponer del plazo de veinte días hábiles para solicitar a la CIMAT las aclaraciones y adiciones que estime pertinentes para tramitar y analizar la solicitud de concesión. A partir del recibo de las aclaraciones solicitadas a la CIMAT, tendrán un plazo de quince días hábiles para otorgar o denegar, mediante resolución razonada la solicitud de concesión, la cual será debidamente notificada al interesado.

Artículo 43.-En el caso de la Municipalidad, contra las resoluciones que rechacen definitivamente la oposición y el otorgamiento de la concesión, respectivamente, cabrán los recursos establecidos en el Código Municipal.

En el caso del Polo Turístico Golfo Papagayo, cabrá recurso de apelación ante la Junta Directiva del ICT, a la cual le corresponde en definitiva el agotamiento de la vía administrativa.

Artículo 44.-En el caso de solicitudes de concesión para atracaderos turísticos sobre lagos, ríos navegables, embalses y canales navegables, la Institución competente deberá cumplir con el procedimiento establecido en el presente capítulo.

SECCIÓN IV

Contrato de concesión

Artículo 45.-Una vez otorgada la concesión, se elaborará el contrato de concesión que incluya como mínimo lo siguiente:

- a) Datos de identificación del representante legal de la autoridad competente para el otorgamiento de la concesión, así como transcripción literal del acuerdo mediante el cual se le autoriza a firmar el contrato.
- b) Datos de identificación del concesionario o su representante legal.
- c) Transcripción de la resolución de Viabilidad Técnica otorgada por la CIMAT.
- d) Área total de la concesión de acuerdo con el plano catastrado.
- e) Descripción de los servicios que el Proyecto pretende desarrollar.
- f) Puestos de atraque y correspondencia en metros lineales de muelles.
- g) Monto de la inversión proyectado.
- h) Monto del Canon y forma de pago.
- i) Plazo de la Concesión.
- j) Plazo de inicio de obras conforme al artículo 9 bis de la Ley.
- k) Monto y tipo de garantía de cumplimiento que deberá mantener vigente durante cada etapa de la construcción y operación de la marina o el atracadero turístico.
- l) Indicar la obligación del concesionario de permitir el acceso irrestricto a los inspectores de la CIMAT y las instituciones públicas competentes durante la construcción y operación de la marina y atracadero turístico.
- m) Cualquier otra información que se considere necesaria deberá incorporarse expresamente en el contrato.

Artículo 46.-Para la fijación del plazo de la concesión se tomarán en cuenta los siguientes parámetros:

- a) Características, complejidad técnica y magnitud del Proyecto.
- b) Monto total de la inversión y capacidad económica demostrada.
- c) Plazo proyectado de recuperación de la inversión, que responda al perfil económico presentado para la viabilidad técnica.

La Municipalidad o el ICT para el caso del Proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo, podrá otorgar la concesión por un plazo máximo hasta de treinta y cinco años y mínimo de quince años para las marinas y de cinco años para los atracaderos turísticos. El inicio del plazo de la concesión será a partir de la firma del contrato.

Artículo 47.-A efectos de prorrogar el plazo de la concesión, deberá el interesado presentar formal solicitud ante la Municipalidad correspondiente o ante el ICT en el caso del Proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo, con una anticipación no menor a los seis meses del vencimiento del plazo de concesión. El plazo de concesión podrá ser prorrogado por períodos de diez años cada uno.

En aquellos casos en que el plazo de la concesión sea menor a treinta y cinco años, el concesionario podrá solicitar en cualquier momento el ajuste del plazo de su concesión, el cual nunca podrá exceder el plazo máximo estipulado en el artículo anterior.

La prórroga o el ajuste del plazo podrán otorgarse siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) El aval técnico extendido por la CIMAT de que el interesado ha cumplido los requisitos legales y técnicos establecidos en este reglamento y el contrato de concesión, tomando en cuenta los parámetros señalados en el artículo anterior.

b) La certificación, emitida por la SETENA, sobre el cumplimiento de los compromisos ambientales.

c) Que el interesado se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones con la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), lo cual será verificado por la entidad competente en otorgar la prórroga.

Artículo 48.-Toda concesión de marina o atracadero, modificaciones, cesión, gravámenes, cancelación o caducidad deberá inscribirse en el Registro Nacional. El costo del respectivo testimonio de protocolización de piezas efectuado ante Notario Público correrá a cargo del concesionario.

Artículo 49.-La Municipalidad cobrará al concesionario por la concesión de la marina o el atracadero turístico, un canon anual mínimo de un cuarto por ciento (0.25%) sobre el valor de las obras marítimas y las obras complementarias en tierra, construidas dentro del área en concesión que deberá cancelarse por trimestre adelantado. El valor de las obras se actualizará mediante avalúos cada cinco años, efectuados por peritos de la Dirección General de Tributación Directa. Igualmente, los concesionarios se obligan a pagarles a las demás autoridades los cánones, las tasas o los impuestos que deban para la construcción, administración y explotación de la marina o el atracadero turístico, establecidos por ley y este Reglamento.

Artículo 50.-En caso de caducidad de la concesión y en caso de que el concesionario incurra en una causal de extinción o cancelación, la Municipalidad o el ICT para el caso del Polo Turístico Golfo Papagayo, deberá realizar el procedimiento respectivo, el cual

deberá efectuarse atendiendo al principio del debido proceso. El acto final que se emita deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 128, siguientes y concordantes de la Ley General de la Administración Pública, No. 6227 del 2 de mayo de 1978, la cual debe ser debidamente notificada al interesado, remitiendo copia de esta resolución administrativa a la CIMAT y al Registro Nacional.

Artículo 51.-Cancelada una concesión por motivos imputables al concesionario, la Municipalidad de la jurisdicción respectiva o el ICT en el caso del Polo Turístico Golfo Papagayo, recuperará el dominio pleno del bien concesionado. Lo anterior, sin perjuicio del derecho para demandar al concesionario la reparación civil correspondiente por su incumplimiento o por los daños y perjuicios respectivos. En el caso de que existiera daño ambiental y la SETENA determinara que debe repararse el mismo, el concesionario deberá realizar las acciones de mitigación que le indique la SETENA mediante resolución razonada. El costo de esta medida correrá por cuenta exclusiva del infractor.

Artículo 52.-La municipalidad correspondiente, o el ICT para el caso del Proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo, recuperará el derecho de concesión cuando el concesionario haya incurrido en algunas de las causales de cancelación de la concesión previstas en la Ley o bien de este Reglamento.

La Municipalidad o el ICT, al cancelar una concesión, podrán otorgar un nuevo contrato de concesión de marina o atracadero turístico en el mismo sitio, mediante un concurso por licitación pública, a efecto de que se pueda adjudicar la concesión a un nuevo interesado, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Contratación Administrativa, No. 7494 del 2 de mayo de 1995 y sus reformas. En este nuevo proceso, el interesado deberá cumplir los trámites y requerimientos legales preceptuados en este Reglamento y en la Ley.

Si la cancelación de la concesión obedeció al incumplimiento de las causales contempladas en el artículo 19 de la Ley, el interesado deberá realizar las acciones de mitigación necesarias para reparar el daño ambiental conforme se indicó en el artículo 51 anterior.

La municipalidad podrá contar con el apoyo del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM), de la CIMAT y del ICT para la confección del cartel de licitación pública previsto en este artículo.

Cuando se presenten recursos de objeción al cartel de licitación e independientemente de los aspectos que se hayan objetado, la Contraloría General de la República estará obligada a revisar el cartel en forma integral y advertir a la Administración si considera que existen vicios de procedimiento, o que en él se ha incurrido en alguna violación de los principios de la contratación administrativa, o que se ha quebrantado, en alguna forma, la normativa vigente en la materia.

Artículo 53.-De acuerdo con el artículo 13 de la Ley, una vez firmado el contrato de concesión, el concesionario deberá rendir dentro de los dos meses siguientes, la garantía de cumplimiento del 2% del valor total de las obras. El porcentaje correspondiente a la etapa constructiva será devuelto dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que la Municipalidad tenga por recibida a satisfacción las obras del proyecto.

La Municipalidad deberá conservar el porcentaje restante de la garantía a fin de responder por la etapa de operación del proyecto, que será devuelta una vez que concluya el plazo de la concesión.

El monto y los ajustes de la garantía serán determinados por la CIMAT en el momento en que se recibe a satisfacción las obras de cada etapa del proyecto.

CAPÍTULO V

SECCIÓN I

Trámite de visado de planos constructivos y permiso de construcción

Artículo 54.-Una vez otorgada e inscrita la concesión, el concesionario contará con un plazo de ciento veinte días naturales para presentar ante la ventanilla única de CIMAT los documentos necesarios para el trámite de visado de planos. Entendido este visado como un visto bueno en los términos establecidos en el Artículo 9 bis de la Ley, por lo que corresponderá a los profesionales liberales encargados del diseño y ejecución del proyecto de marina o atracadero turístico, asumir las responsabilidades civiles y penales derivadas del mismo.

Para obtener el visado deberá según sea el caso, ampliarse, verificarse, complementarse y ajustarse los estudios realizados en la etapa de viabilidad técnica y que fueron indicados por la CIMAT tanto para la factibilidad técnica como económica y el diseño final.

Todos los estudios técnicos y diseños aportados por el interesado o sus representantes y en general todo aspecto en relación con el proyecto, deberá regirse por las normas, procedimientos y regulaciones nacionales. Para el estudio, diseño y construcción de obras marítimo portuarias se podrá utilizar supletoriamente estándares técnicos de carácter internacional, que deberá aportar el interesado.

En el caso que la propuesta del proyecto sea presentada por etapas o fases, se debe aportar un cronograma de ejecución de obras con todas las etapas. En todo caso la etapa mínima para entrar a operar deberá incluir todos los servicios que establece la Ley en su artículo 3o..

Entiéndase el visado de planos por parte de la CIMAT como un visto bueno al proyecto o las obras por desarrollar bajo los criterios de razonabilidad y proporcionalidad, apegados al bloque de legalidad y los instrumentos de planificación correspondientes.

Artículo 55.-Los documentos para la solicitud del visado por parte de la CIMAT, en el caso de marinas turísticas son:

- a) Certificación notarial del contrato de concesión e inscripción de la concesión en el Registro General de Concesiones cuya fecha de emisión no sea mayor a tres meses.
- b) Presupuesto detallado y cronograma de ejecución de obras.
- c) Un juego de los planos constructivos digitales basadas en los planos de anteproyecto, estos deberán contener:
 - i. Diseño de sitio con la ubicación y localización según hoja cartográfica del IGN.
 - ii. Plano de la red de control de incendios aprobadas por el Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.
 - iii. Plano o lámina con el señalamiento marítimo previsto para ser instalado en la marina, el cual debe ser diseñado siguiendo los lineamientos de la Asociación Internacional de Señalamiento Marítimo.
 - iv. Sistema de circulación vial.
 - v. Plano de la red de energía eléctrica.
 - vi. Plano de la red de suministros de agua potable.
 - vii. Plano del sistema de tratamiento de aguas residuales y disposición final.
 - viii. Plano del sistema de recolección, tratamiento y evacuación de aguas pluviales.
 - ix. Plano detallado del sistema de atraque de los barcos.
 - x. Plano del sistema de almacenamiento y distribución de combustible aprobado por la Dirección de Hidrocarburos del MINAE.
- d) Estudios y análisis (incluyendo memorias de cálculo) de las variables usadas en el diseño, especificaciones técnicas de los materiales, las fuentes de materiales, los procedimientos y los métodos constructivos.
- e) Copia certificada o copia simple y original para su constatación de la Viabilidad (Licencia) Ambiental vigente.
- f) Presentación de los sistemas de recolección, transporte y disposición de residuos sólidos y líquidos.
- g) Póliza de Seguros que cubra la responsabilidad civil del concesionario.

h) Demostrar la capacidad financiera para desarrollar el proyecto, por medio de una carta de intención de otorgamiento del crédito emitida por el ente financiero, público o privado, que participa en el financiamiento de la obra, donde se indica el monto, la tasa de interés, el plazo y el periodo de gracia. En caso de recursos propios, a través de estados auditados del ente inversionista.

Toda esta información deberá presentarse por medio de la Plataforma APC con todos los requisitos de formato que esta determine para la revisión de todas las instituciones competentes.

En el caso de visado de planos para marinas en el Polo Turístico Golfo Papagayo, deberá presentarse una copia de los planos con el detalle arquitectónico, ante la Oficina Ejecutora del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, para verificar que los mismos se ajustan a las disposiciones técnicas de su Plan Maestro y demás regulaciones del Proyecto, la cual deberá remitir su visado a la CIMAT dentro de los primeros veinte días hábiles siguientes a su recepción.

Artículo 56.-Los requisitos para el visado de los proyectos de los atracaderos turísticos son:

- a) Certificación notarial del contrato de concesión e inscripción de la concesión en el Registro General de Concesiones cuya fecha de emisión no sea mayor a tres meses.
- b) Presupuesto detallado y cronograma de ejecución de obras.
- c) Dos juegos de planos impresos y uno en formato digital, basados en los planos de anteproyecto aprobado donde se incluyan además los sistemas de agua potable, contra incendio y eléctrico.
- d) Estudios y análisis (incluyendo memorias de cálculo) de las variables usadas en el diseño.
- e) Viabilidad o Licencia Ambiental vigente.
- f) Presentación de los sistemas de recolección, transporte y disposición de desechos sólidos y líquidos.

En el caso de visado de planos para atracaderos turísticos en el Polo Turístico Golfo Papagayo, deberá presentarse una copia de los planos con el detalle arquitectónico, ante la Oficina Ejecutora para verificar que los mismos se ajustan a las disposiciones técnicas de su Plan Maestro y demás regulaciones del Proyecto, la cual deberá remitir su visado a la CIMAT dentro de los primeros veinte días hábiles siguientes a su recepción.

Para todo trámite de visado de planos por parte de la CIMAT, el interesado deberá presentar los documentos impresos en original y copia y una versión en formato digital. Atendiendo la complejidad y magnitud del proyecto, podrá el interesado tramitar de forma fraccionada el visado de los planos constructivos.

Artículo 57.-La Unidad Técnica de la CIMAT podrá solicitar al interesado cualquier aclaración debidamente justificada que considere técnicamente necesarias para el trámite de recomendación técnica correspondiente al visado de los planos constructivos, dentro del plazo de veinte días hábiles a partir de la recepción de todos los documentos indicados.

Artículo 58.-Presentadas las aclaraciones por parte del concesionario, la CIMAT contará con el plazo de veinte días hábiles adicionales a efectos de expedir la recomendación técnica y visado de planos correspondiente. Una vez cumplidos los requisitos correspondientes, la CIMAT visará los juegos de planos que requiera el concesionario para llevar a cabo el desarrollo de su proyecto.

Artículo 59.-Una vez visados los planos por parte de la CIMAT en los términos establecidos en el artículo 50 de este Reglamento, la Municipalidad de la jurisdicción respectiva, los revisará y otorgará, en caso de proceder, el permiso de construcción, en un plazo no mayor a ocho días naturales a partir de la entrega de la totalidad de los documentos requeridos.

Artículo 60.-Obtenido el permiso de construcción, el concesionario tendrá un plazo de hasta un año para iniciar las obras, debiendo comunicar la fecha de inicio con diez días hábiles de anticipación a la CIMAT, a la Municipalidad correspondiente, o al ICT para el caso del Proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo o a las instituciones competentes en caso de lagos, ríos, embalses y canales navegables, para que éstos programen las inspecciones correspondientes, las cuales se realizarán en forma coordinada, cada uno dentro del campo de su competencia.

Una vez cumplido el plazo de un año para el inicio de obras, la Autoridad que otorgó la concesión tendrá 60 días hábiles para solicitar a la CIMAT un informe en el que consta la inversión y el avance de la obra, para emitir dicho informe la CIMAT contará con un plazo de hasta 20 días hábiles. En caso que el informe determine que las obras no han iniciado, dicha Autoridad iniciará en forma inmediata un proceso de cancelación de la concesión otorgada.

Artículo 61.-Será obligatorio mantener en el sitio la bitácora de la obra del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, bitácora ambiental, lo mismo que el cronograma de trabajo y los planos constructivos aprobados.

Para el cumplimiento de las labores de fiscalización, control y vigilancia de la etapa constructiva, el interesado deberá presentar a la CIMAT, informes de avance que demuestren el cumplimiento al cronograma de ejecución de obras de acuerdo con la periodicidad y formato que le establezca la CIMAT.

SECCIÓN II

Permiso de funcionamiento, recepción de obras y licencia municipal

Artículo 62.-El concesionario deberá gestionar ante el Ministerio de Salud el otorgamiento del correspondiente permiso sanitario de funcionamiento de acuerdo con el Reglamento General para el otorgamiento de Permisos de Funcionamiento del Ministerio de Salud.

Artículo 63.-El concesionario deberá solicitar a la Municipalidad que corresponda, o al ICT para el caso del Polo Turístico Golfo Papagayo, y a la CIMAT, la recepción formal de las obras construidas a fin de iniciar la etapa operativa. Tanto la CIMAT como la Municipalidad de la jurisdicción respectiva, o el ICT para el caso del Proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo, realizarán una visita conjunta al sitio, donde técnicamente corroborarán que las obras se ajusten en un todo al proyecto aprobado. En tal caso, ambas entidades emitirán un oficio de recepción de obras.

Artículo 64.-La Municipalidad del sector, en apego al ordenamiento jurídico vigente, deberá otorgar las licencias que se requieran para el buen funcionamiento de los proyectos de marinas y atracaderos turísticos que se concesionen.

Artículo 65.-Toda marina o atracadero turístico deberá contar de previo al inicio de sus operaciones con un Reglamento Interno aprobado por la CIMAT, el cual deberá contener como mínimo lo siguiente:

- a) Planes preventivos y de mitigación para situaciones de emergencia como incendio, derrames de combustibles, accidentes marítimos, hundimiento de embarcaciones, búsqueda y rescate.
- b) Equipo con que se cuenta para atender las emergencias arriba citadas.
- c) Procedimiento para el uso de la Oficina de Gobierno conforme al artículo 9o. del presente Reglamento.
- d) Normas Ambientales derivadas del Plan de Gestión Ambiental y Declaración Jurada de Compromisos Ambientales.
- e) Implementación de buenas prácticas ambientales utilizando como referencia la “Guía de Buenas Prácticas para la Construcción y Operación de Marinas Turísticas en Costa Rica.”
- f) Indicar la colaboración por parte de la Administración, en caso de alertas por mal tiempo o peligro de naufragio.

Artículo 66.-Los concesionarios tendrán que presentar semestralmente ante la CIMAT un informe operacional que deberá contener toda la información establecida en la Guía Técnica que será publicada en el Diario Oficial La Gaceta, a efectos de cumplir con el inciso a) del artículo 7o. de la Ley.

CAPÍTULO VI

SECCIÓN ÚNICA

Del control de la navegación y de la seguridad marítima

Artículo 67.-La Ley No. 3155, del 5 de agosto de 1963, Ley de Creación del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y sus Reformas, confiere al Ministerio de Obras Públicas y Transportes la competencia en lo relativo a la regulación y control del transporte marítimo internacional de cabotaje y por vías de navegación interior, por lo que este Ministerio es la autoridad oficial única en todo lo relativo a los objetivos nacionales, entendiéndose que su autoridad se extiende a las actividades de cualquier orden que tengan relación o sea consecuencia de ellas.

Artículo 68.-Las actividades a desarrollar en las marinas y atracaderos turísticos relativas a la regulación y control de la navegación y de seguridad marítima, serán ejercidas, reguladas y controladas por el MOPT. Para lo cual los funcionarios tendrán la potestad de someter la marina o el atracadero turístico a inspecciones periódicas sobre su funcionamiento, debiendo los concesionarios facilitar sus labores y acatar las recomendaciones respectivas. Cuando lo requieran, solicitarán asesoría de la CIMAT.

Las directrices emitidas en lo relativo a regulación y control de la navegación y seguridad marítima, serán de acatamiento obligatorio por parte de los concesionarios y cualquier infracción a las mismas podría conllevar a la ejecución de la garantía de operación a que se refiere el artículo 14 de la Ley, pudiendo considerarse también causal de la cancelación de la concesión.

Artículo 69.-La navegación de las embarcaciones en aguas de la Jurisdicción Nacional, será regulada y controlada por la Dirección de Navegación y Seguridad de la División Marítimo Portuaria del MOPT, con el auxilio de las autoridades competentes. La navegación deberá ajustarse a las normas profesionales, técnicas y de seguridad que prescriban las leyes, reglamentos y convenciones internacionales sobre la materia. El MOPT realizará las investigaciones que se ameriten y determinará lo concerniente en cada caso, ajustándose a la ley.

Artículo 70.-Toda embarcación procedente de Puerto Internacional que ingrese a la rada de la marina, deberá reportarlo con la debida antelación al Administrador o CoAdministrador de la marina. El Administrador deberá coordinar con las Autoridades Portuarias, Migratorias, Aduaneras, Sanitarias y Policiales, a efectos de que a la mayor brevedad posible se realicen los procedimientos y trámites legales que permitan, si fuere el caso, el ingreso y permanencia de la embarcación y sus tripulantes. Las embarcaciones y sus tripulantes se someterán al ordenamiento jurídico costarricense y convenios internacionales que hayan sido ratificados por el país.

Artículo 71.-Toda embarcación extranjera (recreativa, deportiva o turística) podrá permanecer en el país sin nacionalizarse ni pagar impuestos, siempre y cuando se acoja al régimen de importación temporal establecido por la Ley General de Aduanas, No. 7557

del 20 de octubre de 1995 o este Reglamento en caso de que la embarcación cuente con un contrato de servicios ofrecidos por una marina turística.

En caso de acogerse a esta última, gozará de un permiso de permanencia de dos años, en aguas y territorio nacional, prorrogable por períodos iguales, trámite que será ejecutado por la Dirección de Navegación y Seguridad Marítima del MOPT.

Durante la permanencia en aguas y territorio nacional, dichas embarcaciones y sus tripulantes no podrán practicar actividades lucrativas afines al deporte y el turismo. Si desea ejercer actividades lucrativas deberá optar por una licencia de operación para la prestación de ese servicio. La embarcación extranjera que haya tramitado el permiso de permanencia de dos años y no solicite la prórroga de permanencia, previo al vencimiento del plazo, deberá abandonar el país.

En caso de que se sobrevenga el vencimiento del plazo de permanencia de la embarcación otorgado por el MOPT o por Aduanas sin que se haya acordado su prórroga, el propietario de la embarcación deberá cancelar los tributos para su importación definitiva.

Artículo 72.-En las marinas y atracaderos turísticos es prohibido arrojar toda clase de materiales contaminantes, incluyendo sentinas, cenizas, aceites, desperdicios, desechos y similares desde las embarcaciones atracadas o fondeadas. En caso de incumplimiento, el Administrador y el Co-Administrador, con base al informe que emita el regente ambiental, ordenará la limpieza inmediata y comunicará a las autoridades para que éstas procedan según corresponda. Los dueños de las respectivas embarcaciones, sus usuarios, así como cualquier otra persona física o jurídica que incumpla las disposiciones de este artículo, deberán pagar las multas que para los efectos establece la legislación ambiental vigente.

Artículo 73.-El MOPT, a través de las Capitanías del Puerto, con el auxilio del Servicio Nacional de Guardacostas y la Fuerza Pública, controlará el fiel cumplimiento de las disposiciones anteriores, sin perjuicio de las competencias de otros organismos encargados de velar por los controles policiales, antidrogas, migratorios y aduaneros.

Artículo 74.-Las embarcaciones nacionales y extranjeras que empleen los servicios ofrecidos por una Marina o un Atracadero Turístico, para hacerse a la mar, deberán cumplir con la fiel observancia del artículo 5o. del Decreto Ejecutivo No. 29022-MOPT, Procedimiento Especial para el Ingreso y Permanencia en el País de Embarcaciones Extranjeras que Empleen los Servicios Ofrecidos por una Marina Turística, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 232 del 4 de diciembre del 2000.

Artículo 75.-Las marinas y los atracaderos turísticos que se encuentren operando de acuerdo con las disposiciones de la Ley y el presente Reglamento, podrán solicitar ante la Dirección General de Aduanas que se les autorice como depósitos fiscales para la custodia de embarcaciones que se encuentran en proceso de nacionalización, o bien que hayan sido decomisadas por alguna autoridad.

CAPÍTULO VII
SECCIÓN ÚNICA
Sanciones

Artículo 76.-El concesionario que incumpla las disposiciones del contrato de concesión, de la Ley y de este Reglamento, perderá a favor de la Municipalidad de la jurisdicción respectiva, la garantía de cumplimiento a que se refieren los artículos 13 y 14 de la Ley y se le iniciarán los trámites de cancelación de la concesión, sin perjuicio de las acciones que por daños y perjuicios correspondan.

Artículo 77.-El concesionario que inicie la operación de una marina o atracadero turístico sin el recibo a satisfacción de las obras por parte de CIMAT y Municipalidad, el permiso sanitario de funcionamiento vigente por parte del Ministerio de Salud y la respectiva licencia municipal que indica este Reglamento, será sancionado con el cierre inmediato de las instalaciones por parte de la Municipalidad de la jurisdicción respectiva o el Ministerio de Salud según las potestades correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades penales civiles y administrativas que le correspondan.

Artículo 78.-Los propietarios de las embarcaciones que utilicen los servicios de una marina o atracadero turístico, estarán obligados a pagar los daños y perjuicios que ocasionen, autorizándose la salida de los mismos hasta que cumplan con tal obligación.

CAPÍTULO VIII
SECCIÓN ÚNICA

Disposiciones especiales

Artículo 79.-En lo no regulado expresamente en la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos y el presente Reglamento, se aplicará, de forma supletoria y en cuanto sea compatible, las disposiciones contenidas en la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, No. 6043 del 2 de marzo de 1977 y su respectivo Reglamento, la Ley General de la Administración Pública, No. 6227 del 2 de mayo de 1978, la Ley de Contratación Administrativa, No. 7494 del 2 de mayo de 1995 y su Reglamento y la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, No. 7527 del 17 de agosto de 1995 y sus reformas.

Artículo 80.-En el área del Polo Turístico Golfo Papagayo, el otorgamiento de la concesión le corresponderá al Instituto Costarricense de Turismo, entendiéndose que se seguirán los trámites estipulados en la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos y el presente Reglamento y, en cuanto resulte compatible, se aplicará supletoriamente la Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Polo Turístico Golfo Papagayo, No. 6758 del 4 de junio de 1982, su Reglamento y sus reformas.

Artículo 81.-Para todo efecto legal, téngase presente el Artículo 73 Bis a la Ley sobre la Zona Marítimo-Terrestre, No. 6043 del 2 de marzo de 1977, en cuanto a que todas las atribuciones y competencias conferidas a las Municipalidades en la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos y el presente Reglamento, corresponderán a los respectivos Concejos Municipales de Distrito que posean territorio en la zona costera.

Artículo 82.- La CIMAT podrá autorizar modificaciones en proyectos aprobados, pudiendo ser estas modificaciones menores o mayores de conformidad con las siguientes disposiciones:

- a) **Modificaciones Menores:** Todos los demás cambios que no alteren o modifiquen el área neta otorgada en concesión o bien que no representen aumentos en el área constructiva mayores al 20% con respecto al área originalmente aprobada. Para estos casos el interesado presentará a la CIMAT la solicitud de modificación menor y requerirá únicamente la aprobación de la Unidad Técnica, instancia que contará con un plazo máximo de resolución de 10 días hábiles.
- b) **Modificaciones Mayores:** Serán catalogadas como modificaciones mayores las que impliquen un cambio en la cantidad de metros cuadrados del área solicitada en concesión, o bien cambios que representen un aumento mayor al 20% en el área constructiva originalmente aprobada. Para estos casos el interesado deberá tramitar ante la CIMAT una reforma a la viabilidad técnica aprobada, mediante la presentación de los siguientes requisitos:
 1. Entregar estudio técnico que describa y justifique técnica, jurídica, económica y ambientalmente la modificación propuesta.
 2. El estudio debe contener, además, los requisitos de la Viabilidad Técnica que, producto de la modificación propuesta se vean impactados, omitiendo aquellos requisitos que no sufran afectación alguna.

En caso de que se autorice la modificación mayor y se apruebe la reforma a la viabilidad técnica, una vez recibida la notificación de aprobación por parte de la CIMAT, el interesado deberá tramitar la modificación del contrato de concesión ante la Municipalidad respectiva, o bien ante el ICT cuando se trate de concesiones dentro del Proyecto Turístico Golfo Papagayo.

Artículo 83.-El presente Decreto Ejecutivo deroga el Decreto Ejecutivo No. 27030-TURMINAE-S-MOPT, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 96, del 20 de mayo de 1998.

Transitorio I.-Las personas físicas o jurídicas que construyeron y operan marinas, atracaderos turísticos y/o proyectos similares y no impliquen modificaciones, es decir, la construcción o ejecución de nuevas obras o actividades, tendrán un plazo de 24 meses para iniciar el trámite de aprobación de la concesión y el permiso de operación

correspondiente de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley y el presente Reglamento. Dichas actividades deberán regirse por el procedimiento simplificado que establezca la SETENA.

Artículo 84.-Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

 Modificaciones propuestas