

ASESORÍA LEGAL

AL-A-0215-2024

AL-A-0215-2024

21 de febrero de 2024

Estimable
Consejo Director
Polo Turístico Golfo Papagayo.

ASUNTO: Respuesta CDP-004-2024, situación actual lote libre con área fuera de las coordenadas de Ley 6370

Nos permitimos brindar respuesta a lo solicitado en acuerdo tomado por el Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, tomado en la Sesión Ordinaria Presencial 01-2024 realizada el 15 de enero de 2024, comunicado mediante acuerdo **CDP-004-2024**, que textualmente dice:

“Sobre el lote denominado Pueblo Turístico, quedar a la espera que la Asesoría Legal informe sobre las posibles acciones a realizar, a efectos de definir el mecanismo legal que permita al ICT hacer uso de dicho lote.”

Para el presente criterio legal, se cuenta con el criterio técnico Dirección Ejecutiva oficio PGP-007-2024, mediante el cual se hace un informe de la situación de los lotes libres del proyecto y criterio técnico PGP-0122-2024 de la Dirección Ejecutiva, donde se informa que, para el caso del lote conocido como “Pueblo Turístico”, aproximadamente un área de 1,327,805.08 metros cuadrados, se encuentran fuera de las coordenadas de Ley. Se cuenta, además, con la resolución 242-2024 del 25 de enero del presente año, relacionada con la apertura de un expediente de diligencias administrativas número 2023-339-RIM, del Registro Inmobiliario, en virtud de inconsistencias por posible sobreposición total de unas fincas privadas sobre la finca 14243 (correspondiente a una parte del lote conocido como “Pueblo Turístico”) inscrita a nombre del ICT.

Como es de su conocimiento, existe un marco jurídico de administración de los bienes de dominio público que comprenden el Proyecto Turístico Golfo Papagayo. Así, la Ley que Declara de Utilidad Pública los Bienes Inmuebles para Realizar y Ejecutar el Proyecto Turístico en Bahía Culebra o Papagayo, N° 6370, dispone lo siguiente:

ASESORÍA LEGAL

AL-A-0215-2024

“Artículo 1º.-Declárase de utilidad pública los bienes inmuebles, sean fincas completas, porciones, derechos o intereses patrimoniales legítimos, que por su ubicación sean necesarios para realizar y ejecutar el proyecto turístico en Bahía Culebra, en jurisdicción de la provincia de Guanacaste, que se asentará, sobre la base de la cuadrícula Lambert Costa Rica, del mapa hoja 3047.1 Carrillo Norte, Costa Rica 1: 50.000 (elaborado por el Instituto Geográfico Nacional), y se ubicará entre las siguientes coordenadas: 2.94 Norte con 3.50 Este y 2.94 Norte con 3.62 Este, como límite Norte; 2.85 Norte con 3.50 Este y 2.85 Norte con 3.54 Este y 2.84 Norte con 3.54 Este, y 2.84 Norte con 3.62 Este como límite Sur; 2.94 Norte con 3.62 Este y 2.84 Norte con 3.62 Este, como límite Este; y 2.94 Norte con 3.50 Este y 2.85 Norte con 3.50 Este, y 2.85 Norte con 3.54 Este y 2.84 Norte con 3.54 Este, como límite Oeste.

Dicha porción territorial comprende la zona marítima del litoral Pacífico, ubicada desde Punta Cabuya al Norte, hasta un kilómetro al Sur de Punta Ballena.

Artículo 2º.-Autorízase al Instituto Costarricense de Turismo para adquirir en forma directa, prescindiendo del trámite de licitación, pero con el refrendo de la Contraloría General de la República, los bienes inmuebles dentro de la zona descrita en el artículo 1º de esta ley, que a su juicio sean necesarios para el desarrollo del proyecto.

Artículo 3º.- El Instituto Costarricense de Turismo deberá levantar un expediente administrativo sobre los inmuebles que adquirirá para desarrollar el proyecto de Bahía Culebra.

Artículo 9º.- Al cumplirse ocho años¹ de la publicación de la presente ley deberán quedar concluidos los trámites administrativos, relativos a la adquisición por mutuo consentimiento de los inmuebles y derechos a que alude el artículo 1º y, en su caso, publicado el correspondiente decreto de expropiación. En defecto de esos actos jurídicos las propiedades y los derechos de posesión quedarán automáticamente

¹ Ocho años a partir del 13/09/1979 (vigencia según SINALEVI). Plazo venció el 13/09/1987

ASESORÍA LEGAL

AL-A-0215-2024

liberados de la declaratoria de utilidad pública y sus respectivos dueños recuperarán el ejercicio absoluto de los atributos del dominio sobre esos bienes y derechos.

Artículo 10.- *Una vez adquiridas las tierras señaladas en la presente ley, sólo podrán ser utilizados por el Estado costarricense para el proyecto de desarrollo turístico en Bahía Culebra, de conformidad con la ley especial que la Asamblea Legislativa deberá emitir con ese propósito en cumplimiento del artículo 3º de la ley Nº 5847 del 18 de noviembre de 1975.”*

Es por lo anterior, que mediante escritura número 440 de las 15 horas del 20 de marzo de 1980 de la Notaria del Estado, Notario Zianne Monturiol (Tomo: 323, asiento: 15777); el ICT adquirió las fincas: 14243 y 27759, ambas contiguas, que en conjunto conforman el conocido “Pueblo Turístico”. Cabe indicar que la figura del “Pueblo Turístico”, corresponde a un mandato de la Ley 6758, Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del PTGP:

“Artículo 8º.- *De conformidad con lo dispuesto en el artículo sexto de esta ley, se contratarán, igualmente, los créditos que sean necesarios para que el Instituto Costarricense de Turismo proceda a invertir y a construir todas las obras necesarias y la infraestructura básica para el desarrollo total del proyecto, así como también las viviendas e instalaciones necesarias para levantar un pueblo turístico, que sea complemento del proyecto por desarrollar. Para tales efectos, el Instituto también podrá contratar y solicitar los créditos necesarios con los bancos del Sistema Bancario Nacional.”*

Por otra parte, el Plan Maestro del PTGP, define el concepto de “Pueblo Turístico” y lo conceptualiza de la siguiente forma:

“Artículo 4º-*El ICT, bajo la coordinación de la Oficina Ejecutora, impulsará la ejecución de forma prioritaria de los proyectos de acción institucional debidamente incluidos en planificación estratégica requeridos en las siguientes áreas:*

g) Fomentar el desarrollo del Pueblo Turístico de Papagayo que potencie las tradiciones y cultura costarricenses, creando espacios para que los turistas puedan apreciarlas como uno de los valores agregados de su viaje. Su concepto de diseño deberá realzar la Costa Rica de tradiciones que se quiere dar a conocer, que preserven nuestras costumbres y que incentiven la educación sobre nuestra identidad nacional.”

ASESORÍA LEGAL

AL-A-0215-2024

En virtud de lo anterior, es que el ICT ha determinado que las fincas 14243 y 27759, ambas contiguas, serán las áreas destinadas para conformar el sector conocido como “Pueblo Turístico” y de las cuáles se tiene lo siguiente:

Finca matrícula 14243 (lote identificado como numero 16): Según los informes técnicos que sustentan la resolución del Registro Inmobiliario 242-2024 del 25 de enero del presente año, se extrae lo siguiente:

“La finca 14243 NO indica plano en su asiento registral, sin embargo, existe el plano antecedente G-45719-1957 que a la fecha de este informe NO ha generado efectos legales y se utiliza para la conformación de la finca 14243, en el Mapa Catastral.”



ASESORÍA LEGAL

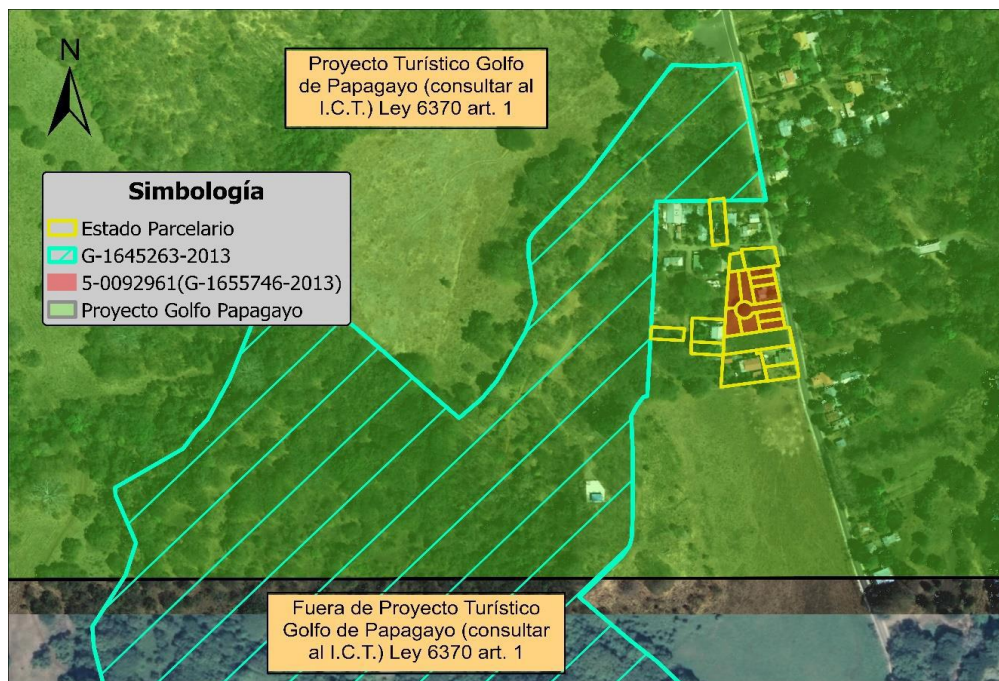
AL-A-0215-2024

(...)

- Pero basados en el asiento primero de la finca 14243, donde se menciona la existencia del plano G-45719-1957 y el mismo NO se ha llevado al asiento registral...

(...)

Se tiene el plano antecedente G-1645263-2013 para la finca 14243 propiedad del Instituto Costarricense de Turismo, pero el mismo se cancela.



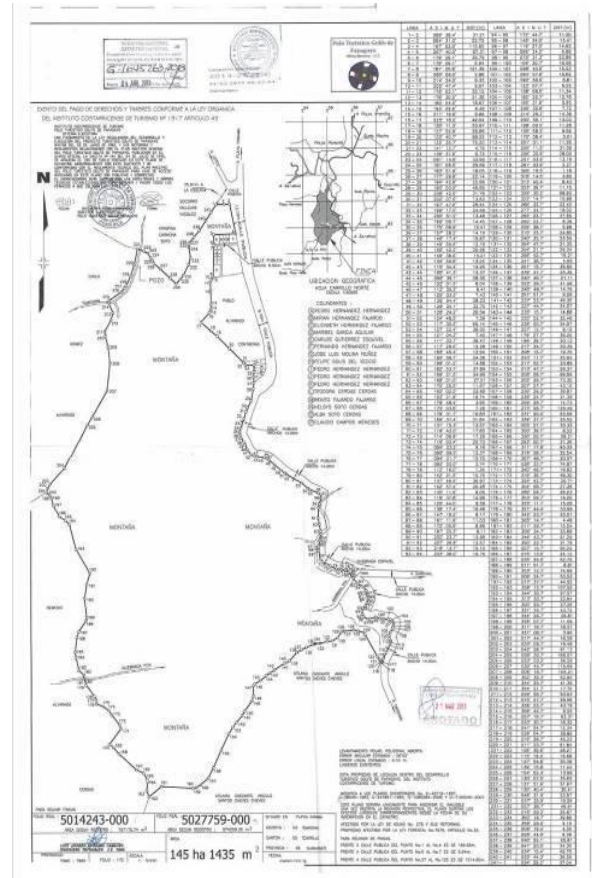
De la anterior figura se desprende que, **una parte** del plano catastrado G-1645263-2013 se encuentra ubicada **dentro** de la delimitación del “Proyecto Turístico Golfo de Papagayo (consultar al I.C.T.) Ley 6370 art. 1”, **aproximadamente** 9Ha 6458.00m2.” ****Hasta aquí transcripción de resolución del Registro Nacional****

Según criterio técnico PGP-0122-2024 de la Dirección Ejecutiva, aproximadamente un área de 1,327,805.08 metros cuadrados, se encuentran fuera de las coordenadas de Ley N° 6370; área que fue expropiada para el desarrollo del PTGP (Ver a continuación, imagen del lado izquierdo). En imagen del lado derecho se observa el plano catastrado G-1645263-2013, el cual, tal como se indicó

ASESORÍA LEGAL

AL-A-0215-2024

anteriormente, pretendía reunir las fincas expropiadas número 14243 y 27759, ambas contiguas, que en conjunto conforman el conocido “Pueblo Turístico”.



Además, cabe indicar que, en consulta en el Catastro Nacional, el plano G-1645263-2013, el cual refleja un área de 1,451,435 metros cuadrados (145 Ha 1435 m²), aparece **inscrito** y así se certificó por dicha entidad.

Finca matrícula 27759 (lote identificado como numero 17): Según criterio técnico PGP-007-2024, este lote se encuentra totalmente fuera de las áreas de las coordenadas de la Ley 6370. No obstante, se reitera, que esta área y el área de la finca 14243, fueron adquiridas por el ICT al amparo de las normas transcritas anteriormente y para ser incorporadas al desarrollo del Proyecto Turístico Golfo Papagayo. Sin embargo, en el año 1980, en que fue diligenciada su expropiación, no se determinó su ubicación con respecto a dichas coordenadas. Obsérvese que la Ley 6370, en su declaratoria de utilidad, hace mención a **“fincas completas”**.

ASESORÍA LEGAL

AL-A-0215-2024

Criterio legal.

De acuerdo con los antecedentes descritos, existen áreas que fueron expropiadas por el ICT para el desarrollo del Proyecto Turístico Papagayo, de las cuales, algunas se encuentran fuera de las coordenadas que establece la Ley 6370. No obstante, apegándonos a lo que expresamente indica la normativa, considera esta Asesoría Legal, que dichas áreas continúan siendo bienes afectos a la declaratoria de utilidad pública en los términos de la Ley 6370; es decir, bienes demaniales que conforman el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo. Al respecto, el artículo 2 inciso i) del Reglamento a la Ley 6758, Decreto Ejecutivo No.25439-MP-TUR, dispone:

*“i) **Bien Demanial:** Cada uno de los bienes inmuebles y sus atributos, declarados de utilidad pública, que componen el área de desarrollo del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, afectos por las Leyes N^{os}. 6370 y 6758 al uso turístico y sobre cuyo destino legal el ICT ejerce un poder de administración, vigilancia y control, siendo el fin turístico el criterio de afectación de tales inmuebles, los cuales pueden ser dados en concesión a particulares por el ICT. Igualmente se incluye dentro de este concepto el área de la zona pública de la zona marítimo terrestre y el área adyacente cubierta permanentemente por el mar destinada a la edificación, administración y explotación de marinas y atracaderos turísticos, ubicada dentro del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, conforme a lo dispuesto por la Ley N^o 7744 Ley de Concesión y Funcionamiento de Marinas Turísticas, de 19 de diciembre de 1997 y su Reglamento.”*

Tal como se indicó anteriormente, en el caso de las fincas del ICT 14243 y 27759, ambas fueron expropiadas siguiendo las diligencias administrativas que establecía la normativa en su momento. Dicha expropiación, se llevó a cabo por parte del ICT y contando con la participación de las instancias pertinentes: Contraloría de la República, Dirección General de Tributación Directa, Dirección General de Asuntos Legales del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y del Registro Nacional. Consecuentemente, la inscripción de la finca, se gestionó mediante escritura pública otorgada por la Notaria del Estado. No se determinó en ese momento, por parte de alguna institución, alguna evidencia que la finca expropiada estuviera en parte fuera de los límites de la Ley 6370, sobre todo porque se adquirió la **finca completa**, tal y como indica la misma Ley.

En cuanto a las áreas que están fuera de las coordenadas que establece la Ley N^o 6370 y que fueron expropiadas por el ICT con el único fin del desarrollo del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, a criterio de esta Asesoría Legal es que su naturaleza jurídica es de **bienes de dominio público**, siendo mediante la figura de la concesión que establece la normativa especial que rigen el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, el único acto por medio del cual se podrá autorizar su desarrollo a

ASESORÍA LEGAL

AL-A-0215-2024

favor de particulares. Es decir, las áreas expropiadas, aunque estén **fuera** de las coordenadas de Ley, están afectadas por la Ley 6370.

Por cuanto lo consultado obedece a un tema con trasfondo jurídico de relevancia, se recomienda elevar formal consulta ante la Procuraduría General de la República, al ser este órgano superior consultivo, técnico-jurídico, de la Administración Pública, aportando el presente criterio legal, para cumplir con el requisito para este tipo de consultas. Lo anterior, en los términos de lo establecido en la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República que dispone:

“ARTICULO 4º.- CONSULTAS:

Artículo 4.—Consultas. Los órganos de la Administración Pública, por medio de los jercas de los diferentes niveles administrativos, podrán consultar el criterio técnico-jurídico de la Procuraduría; en cada caso, deberán acompañar la opinión de la asesoría legal respectiva, salvo el caso de los auditores internos, quienes podrán realizar la consulta directamente.

(Así reformado por el inciso c) del artículo 45 de la Ley N° 8292 de 31 de julio del 2002, Ley de Control Interno)”

Por lo tanto, se recomienda al Consejo Director, solicitar a la Gerencia General del ICT, elevar formal consulta ante la Procuraduría General de la República, con el siguiente planteamiento:

En cuanto a las áreas que fueron expropiadas por el ICT conforme a la Ley 6370 y que se encuentran fuera de las coordenadas de dicha Ley:

a.- ¿Les aplica o no la normativa especial que rige Proyecto Turístico Golfo Papagayo?

b.- En caso de no aplicarle la normativa especial que rige Proyecto Turístico Golfo Papagayo y se concluya que son áreas propiedad privada del ICT, ¿qué normativa le sería aplicable a estas áreas que le permita al ICT su disposición?

ASESORÍA LEGAL

AL-A-0215-2024

Atentamente,

Lic. José Francisco Coto Meza, MSC
Asesor Legal

Licda. Wendy Estrada Hernández
Analista, Asesoría Legal

NI-0048

FCM/WEH/weh: Oficios 2024/Papagayo

C.c. Archivo/Consecutivo