



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, publicado en La Gaceta No.173 del 11 de setiembre de 1996, reformado por Decreto Ejecutivo No.30259-MP-TUR del 21 de febrero del 2002, publicado en el Alcance No.28 de La Gaceta No.67 del 08 de abril del 2002, por Decreto Ejecutivo No. 29794-MP-TUR del 30 de agosto del 2001, publicado en La Gaceta No. 180 del 19 de setiembre del 2001 y por Decreto Ejecutivo No. 31991-MP-TUR del 21 de mayo del 2004, publicado en La Gaceta No. 162 del 19 de agosto del 2004. Modificado y adicionado por Decreto Ejecutivo No. 35962-MP-TUR del 12 de abril del 2010, publicado en La Gaceta No.103 del 28 de mayo del 2010. Modificado por Decreto Ejecutivo No. 37219-TUR del 25 de julio del 2012, publicado en el Alcance No. 137 a La Gaceta No.184 del 24 de setiembre del 2012. Reformado por Decreto Ejecutivo No. 37997-MP-TUR del 21 de octubre 2013, publicado en La Gaceta No. 206 del 25 de octubre del 2013. Modificado y adicionado por Decreto Ejecutivo No. 44448-MP-TUR del 17 de enero del 2024, publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 90 del 21 de mayo del 2024. Modificado por Decreto Ejecutivo N° 45823-MP, denominado “Reforma del párrafo primero del artículo 12, del artículo 17 ter y derogatoria del punto VIII del anexo único del Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, publicado en el Alcance N.° 76 a La Gaceta N.° 110 del 16 de junio de 2026.

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

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

Considerando:

1º—Que la Ley 6758 del 22 de junio de 1982, artículos 12 y 13 inciso b) confiere al ICT la potestad de establecer las condiciones y plazos en que se otorgan concesiones en el Proyecto Turístico Golfo Papagayo.

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



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

Decretan:

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

CAPITULO I

Disposiciones generales

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

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 35962 del 12 de abril de 2010)

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

- a) **ICT:** Instituto Costarricense de Turismo.
- b) **Junta Directiva:** Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo.
- c) **Consejo Director:** Consejo Director del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.
- d) **Oficina Ejecutora:** Órgano de desconcentración en grado máximo del Instituto, integrado por el Consejo Director y la Dirección Ejecutiva del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.
- e) **Dirección Ejecutiva:** Dirección Ejecutiva del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.



f) **Proyecto:** Proyecto Turístico Golfo Papagayo, declarado de utilidad pública y que comprende el área terrestre y marítima ubicada dentro de los límites dispuestos por el artículo 1 de la Ley que “Declara de utilidad pública los bienes inmuebles para realizar y ejecutar el proyecto turístico en Bahía Culebra o Papagayo”, Ley N° 6370 del 3 de setiembre de 1979, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 171 del 13 de setiembre de 1979 y su reforma (en adelante Ley 6370).

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

g) **Concesionario:** Persona física o jurídica titular del derecho real administrativo derivado de la concesión otorgada por el ICT.

h) **Plan Maestro:** Herramienta para el control y regulación del uso de la tierra, zonificación, vialidad, densidades, coeficiente de ocupación de superficie (COS), también conocido como “cobertura”, así como las bases para el diseño de sitio y especificaciones generales para el desarrollo del proyecto y la planificación del desarrollo urbano del mismo, según el “Reglamento Plan Maestro General del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo”, aprobado por la Junta Directiva del ICT, en Sesión Ordinaria N° 4572, artículo 2, inciso VIII, celebrada el día 10 de julio de 1995 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 140 del 24 de julio de 1995 y sus reformas.

El Plan Maestro es una figura directiva de planeamiento, en tanto señala los principios orientadores, las directrices generales y las líneas maestras que han de orientar y regular la planificación urbanística o edificatoria y el uso del suelo del Proyecto Turístico Golfo Papagayo; todo dentro de las limitaciones legales aplicables y cuya naturaleza además de técnica es de alcance normativo y obligatorio.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

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 Papagayo, afectos por las Leyes 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.



Dicha porción territorial comprende aquellas áreas que hayan sido adquiridas por el ICT para el desarrollo del proyecto, abarcando área de zona pública inalienable de cincuenta metros, área de zona restringida de ciento cincuenta metros y zona continental, entendida esta última como el área que se ubica tierra adentro, más allá de los doscientos metros de la zona marítimo terrestre del litoral Pacífico. El Proyecto Turístico Golfo Papagayo se ubica desde Punta Cabuyal al Norte, hasta un kilómetro al sur de Punta Ballena, prevaleciendo las coordenadas de la Ley 6370 y abarca además, el área cubierta permanentemente por el mar ubicada dentro de dichas coordenadas, destinada a la edificación, administración y explotación de marinas y atracaderos turísticos, dentro del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, conforme a lo dispuesto por la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley N° 7744 de 19 de diciembre de 1997 y sus reformas, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 26 del 6 de febrero de 1998.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

j) **Concesión:** Acto administrativo de naturaleza contractual acordado por la Junta Directiva del ICT a favor de una persona física o jurídica, que le confiere el derecho real administrativo, para un uso privativo, exclusivo y excluyente, de tipo patrimonial sobre un bien demanial dentro del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo. Ese derecho real administrativo le permite al Concesionario ejercer todos los atributos del dominio excepto el de enajenación de la tierra. A los efectos, el fin público turístico del Proyecto implica la facultad del Concesionario de usar, disfrutar, transformar, edificar o coedificar, defender, dar en garantía, gravar, segregar, ceder parcial o totalmente, el bien demanial concesionado, para el cumplimiento de su proyecto de desarrollo turístico, siempre bajo la vigilancia, control y aprobación del ICT.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

k) **Contrato de Concesión:** Documento suscrito entre el ICT por medio de su representante y el Concesionario en el cual se estipulan los alcances del derecho real administrativo a que se refiere la concesión otorgada sobre el bien demanial según la normativa vigente, así como los derechos y obligaciones de carácter particular referidos a la relación concreta surgida entre el ICT y el Concesionario para la realización del proyecto específico de desarrollo turístico.



l) **Cesión de la Concesión:** Transmisión total o parcial de la titularidad de una concesión que celebra un Concesionario a favor de un tercero, para lo cual se requiere previa y expresa autorización de la Junta Directiva del ICT.

m) **Cesión Total de la Concesión:** Transmisión total de la titularidad de una concesión, en virtud de la cual el cesionario asume los términos, condiciones y obligaciones del contrato de concesión vigente para esa concesión. La autorización del ICT de la cesión total de la concesión comportará la suscripción de un nuevo contrato con el cesionario, en los mismos términos y condiciones del contrato original.

n) **Cesión Parcial de la Concesión:** Transmisión parcial de la titularidad de una concesión, en la que el acto de autorización por parte del ICT conllevará el otorgamiento de una nueva concesión a favor del cesionario, cuyos términos y condiciones se estipularán en el contrato de concesión que se suscriba con el cesionario, el cual, a pesar de constituir una concesión independiente respecto de aquella de la cual se deriva, conservará el plazo original de la concesión de la cedente. Para todo efecto jurídico el cesionario parcial de la concesión, debidamente autorizado por el ICT, tendrá la condición de titular de la concesión derivada adquirida.

o) **Canon del ICT:** Contraprestación pecuniaria que debe pagar el concesionario al ICT por el otorgamiento, prórroga, ajuste de plazo, cesión total o parcial de la concesión y de eventuales modificaciones de esta, cuyo monto se calculará conforme al procedimiento dispuesto en el punto IX) Procedimiento de indexación de valor de canon de cesiones y punto X) Procedimiento de indexación de valor de canon por otorgamiento, prórroga o ajuste, ambos del Anexo Único de este Reglamento.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

p) **Canon municipal:** Contraprestación pecuniaria que debe pagar el Concesionario a la Municipalidad competente conforme a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N° 6043 del 2 de marzo de 1977, sus reformas (en adelante Ley 6043) y su Reglamento, respecto del área de la zona restringida y zona pública concesionada por vía de excepción, que tuviere incluida dentro de su Concesión, siendo la base imponible el valor de la concesión establecido por el ICT. En caso de que el área se concesione al amparo de la Ley 7744 y su Reglamento, el canon a pagar a favor de la municipalidad respectiva será el establecido en dicha normativa.



(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

q) **Fin Turístico:** Es el fin público último y supremo perseguido por la Ley N° 6758, consistente en el desarrollo turístico productivo del Proyecto Turístico Golfo Papagayo, ello en armonía con los usos que se establezcan en el Plan Maestro del Proyecto Turístico Golfo Papagayo.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

r) **Ley 6370:** Ley que Declara de Utilidad Pública los bienes inmuebles para realizar y ejecutar el proyecto turístico en Bahía Culebra o Papagayo, del 3 de setiembre de 1979 y sus reformas, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 71 del 13 de setiembre de 1979.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

s) **APC:** Plataforma y módulos de trámite digital de planos y permisos de construcción administrada por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, establecida en el artículo 1 del Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC del 28 de abril del 2011, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 117 del 17 de junio del 2011.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

t) **Ley 6758:** Ley que Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo, Ley N° 6758 del 4 de junio de 1982 y sus reformas, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 122 del 25 de junio de 1982.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

u) **Ley 6043:** Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N° 6043 del 2 de marzo de 1977 y sus reformas, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 52 del 16 de marzo de 1977.



(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

v) **Ley 7744:** Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley N° 7744 de 19 de diciembre de 1997 y sus reformas, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 26 del 6 de febrero de 1998.”

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

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

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

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 35962 del 12 de abril de 2010)

Artículo 3 bis.- El Consejo Director es un órgano con funciones de dirección, fiscalización y recomendación. No tiene responsabilidades en el campo de la administración ejecutiva del proyecto. Son responsabilidades del Consejo Director:

- a) Revisar y ajustar periódicamente el Plan Maestro, recomendando a la Junta Directiva la aprobación de las modificaciones que fueren necesarias, con la correspondiente publicación en La Gaceta.
- b) Recomendar a la Junta Directiva el dictado o la reforma de los reglamentos de operación del Proyecto.



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

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

e) Recomendar a la Junta Directiva, con fundamento en los criterios técnico y legal, el otorgamiento, prórroga, cesión, gravamen, traspaso en fideicomiso, sometimiento en condominio o al régimen de sociedad de inversión, cancelación, extinción y el rescate de concesiones.

f) Recomendar a la Junta Directiva la determinación y actualización del monto del canon que se debe pagar al ICT por concepto del otorgamiento de la concesión, prórroga, ajuste de plazo, cesiones y para todos aquellos otros actos dispuestos en el presente reglamento.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

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

h) Fiscalizar el trabajo y ejercer la potestad disciplinaria sobre el director ejecutivo. En ausencia de normativa específica se aplicará supletoriamente el régimen disciplinario del Instituto.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

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.

k) Nombrar al director ejecutivo. Los funcionarios del ICT con cargo a su presupuesto, serán nombrados por la Gerencia General del ICT, según recomendación del Director Ejecutivo, correspondiendo a esta el ejercicio de la potestad disciplinaria sobre los mismos.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)



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

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

- a) Ejecutar todos acuerdos que el Consejo Director le encomiende.
- b) Ejercer la dirección, coordinación, administración y control constante sobre el desarrollo general del Proyecto con el propósito de asegurar que el mismo se ejecute de conformidad con la normativa y disposiciones internas y externas vigentes.
- c) Emitir el criterio técnico correspondiente para el otorgamiento, prórroga, cesión, gravamen, traspaso en fideicomiso, sometimiento en condominio o al régimen de sociedad de inversión, cancelación, extinción y el rescate de concesiones.
- d) Elaborar el proyecto de presupuesto de la Oficina Ejecutora, así como sus modificaciones.
- e) Ejecutar el presupuesto aprobado por el Consejo Director.
- f) Recomendar cuando corresponda la revisión y ajuste periódico del Plan Maestro.
- g) Recomendar la realización de concursos públicos para la adjudicación de áreas libres en el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.
- h) Proponer la emisión de la normativa interna necesaria para la correcta y oportuna ejecución del Proyecto.
- i) Velar por una adecuada coordinación del Proyecto Papagayo con las distintas instituciones públicas involucradas y relacionadas con el mismo.
- j) Coordinar las acciones necesarias para contar con un sistema de información de acceso público sobre las concesiones otorgadas y su respectiva actualización.



(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

k) Fiscalizar, en conjunto con el Departamento Financiero del ICT, el control presupuestario sobre los procesos, transacciones, operaciones relativas a las obras de infraestructura de inversión pública que le compete desarrollar al Proyecto; así como inversiones para la planificación, el desarrollo, ejecución, promoción y mercadeo del Proyecto Turístico Golfo Papagayo, para lo cual deberá coordinar con el Departamento de Mercadeo del ICT.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

l) Administrar el recurso humano y financiero.

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

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

CAPITULO II

De las concesiones

Artículo 4.- El ICT podrá otorgar concesiones en todas las áreas del Proyecto que hayan sido adquiridas y declaradas de utilidad pública mediante Ley 6370, que sólo podrán ser utilizadas para dicho Proyecto y que se encuentran sometidas a las normas técnicas del Plan Maestro General por la Junta Directiva del ICT para formar parte del Proyecto Turístico Golfo Papagayo, afectas al fin público de uso turístico. Podrán otorgarse concesiones 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, las jurídicas, así como los representantes legales, miembros de Junta Directiva, Apoderados y Administradores con representación de una persona jurídica, que presenten la solicitud para convertirse en adjudicatarios de una concesión deberán cumplir con lo establecido en el respectivo cartel, acreditar su carencia de antecedentes penales en el ejercicio de su cargo y su capacidad económica para la ejecución de los proyectos, ante el Consejo Director. Para acreditar la carencia de antecedentes penales y capacidad económica, el



interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Anexo único de este Reglamento, punto II) Requisitos para demostrar la capacidad económica y punto III) Requisitos para demostrar la carencia de antecedentes penales.

Todo cambio de socios y representantes legales de una persona jurídica concesionaria, así como la fusión de sociedades mercantiles concesionarias, en virtud de lo establecido en los artículos 19, 22 y Capítulo Décimo del Código de Comercio, Ley N° 3284 del 30 de abril de 1964 y sus reformas, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 119 del 27 de mayo de 1964, debe ser acreditado al ICT dentro de los treinta días hábiles siguientes a que haya operado dicho cambio, aportando la documentación legal establecida en el Anexo único de este Reglamento, punto IV) Requisitos para acreditación de nuevos representantes legales y traspaso de capital social. En caso que el cambio sea únicamente de representantes legales, el plazo para informar al ICT, iniciará a partir de la respectiva inscripción en el Registro de Personas Jurídicas.

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

Quien pretenda adquirir mediante cesión una concesión deberá cumplir con lo establecido en el Anexo único de este Reglamento, punto V) Requisitos para Cesión de Concesión Total o Parcial.”

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 5.- Las concesiones se otorgarán previo concurso público, cuyo pliego de condiciones deberá publicarse en el Diario Oficial La Gaceta y en un diario de circulación nacional.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 6.- Las solicitudes de concesión serán estudiadas en forma detallada, para verificar el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el pliego de condiciones del concurso. Este análisis le corresponde hacerlo al personal técnico de la Oficina Ejecutora y de la Asesoría Legal del ICT en los aspectos estrictamente legales, 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 Instituto, la cual tomará la decisión final.



(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 7.- La Junta Directiva del Instituto otorgará las concesiones conforme a los proyectos presentados y serán escogidos los que sean más convenientes para los intereses del país y cumplan con los requisitos legales y reglamentarios establecidos mediante resolución razonada.

Artículo 8.- Una vez adjudicada la concesión o concesiones se publicará la resolución que así lo disponga en el Diario Oficial "La Gaceta".

Artículo 9.- El plazo original de las concesiones será de un máximo de 50 años. La determinación del plazo deberá estar debidamente motivada, y fundamentada en un análisis objetivo y técnico a realizar por la administración.

En aquellos casos en que el plazo de la concesión sea menor a cincuenta años, el concesionario podrá solicitar en cualquier momento, en forma debidamente justificada y razonada, el ajuste del plazo de su concesión, el cual nunca podrá exceder el plazo máximo estipulado en este artículo.

El acto que apruebe la ampliación del plazo deberá fundarse en estudios técnicos realizados al efecto, debiendo el concesionario estar al día con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 14 del presente reglamento, lo cual deberá ser verificado por la Dirección Ejecutiva. Todo trámite de ajuste de plazo se realizará conforme el procedimiento descrito en el Anexo único de este reglamento, punto XI) "Procedimiento de ajuste de plazo de las concesiones.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 10.- Se podrá otorgar prórrogas consecutivas del plazo concedido por la Junta Directiva del ICT, salvo que el interés público justifique el rescate de la concesión conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la Ley Reguladora de este Polo Turístico.

El nuevo plazo solicitado deberá justificarse en las necesidades del proyecto y ser acorde al mismo, todo siempre y cuando el concesionario mantenga los requisitos exigidos para ello, conforme a las obligaciones establecidas en la concesión y a las leyes y reglamentos que rigen el Polo Turístico Golfo Papagayo. Para ello, la Dirección Ejecutiva verificará que el área y sus edificaciones e instalaciones se mantengan en buen estado de conservación y que el concesionario solicitante esté al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y normativas. No podrá



solicitar la prórroga del plazo si al menos no ha transcurrido la mitad del plazo otorgado originalmente.

La solicitud de prórroga deberá hacerla el concesionario al Consejo Director dentro del año anterior al vencimiento del plazo de la concesión, salvo que el contrato de concesión haya dispuesto un procedimiento diferente de prórroga. Por cada prórroga deberá el concesionario pagar al ICT el canon correspondiente ajustado conforme el procedimiento establecido en el punto X) Procedimiento de Indexación de Valor de Canon por otorgamiento, prórroga o ajuste, Anexo único del presente Reglamento.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

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

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

(Así reformado por el artículo 1 del decreto ejecutivo N° 35962 del 12 de abril de 2010)

Artículo 11 bis.- Procederá la declaratoria de extinción de las concesiones por las causales establecidas en el artículo 14 de la Ley 6758. Una vez extinguida una concesión, todos los derechos y potestades que le correspondan al concesionario de acuerdo con esta ley, volverán al Instituto, salvo en el caso de derechos reales de concesiones filiales sometidas al régimen condominal que pertenezcan a terceros cesionarios, donde la filial volverá al concesionario maestro original, debiendo éste asumir el compromiso de la ejecución del proyecto turístico establecido en el contrato de concesión.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)



Artículo 12.- Corresponde a la Junta Directiva autorizar el otorgamiento de concesiones, las modificaciones de las disposiciones técnicas y principios orientadores del Plan Maestro General, las cesiones totales o parciales, la segregación, toda clase de gravámenes, así como los traspasos en propiedad fiduciaria de las concesiones, al igual que el sometimiento de la concesión en condominio, el traspaso de las concesiones a sociedades administradoras de fondos de inversión y las fusiones mercantiles de las personas jurídicas concesionarias por absorción de las que resulte un nuevo concesionario, cambio de uso de suelo y en general de todo acto que afecte el derecho real administrativo de la concesión, que requiera modificación del contrato de concesión. En aquellos casos que el acto aprobado requiera su inscripción registral, se requerirá de previo informe técnico y legal.

(Así reformado el párrafo anterior por artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 45823-MP del 8 de junio del 2026).

Todo adjudicatario de una concesión, así como en caso de prórroga o ajuste, deberá pagar el canon de concesión al ICT. Dicho valor, será ajustado siguiendo el procedimiento establecido en el Punto X. Procedimiento de Indexación de Valor del canon por otorgamiento, prórroga o ajuste, del Anexo Único del presente Reglamento.

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

En el caso de cesiones parciales o totales o por tratarse de adjudicatarios en los procesos de ejecución de las garantías constituidas sobre las concesiones sin interés en el desarrollo de la concesión, deberán acreditar los requisitos establecidos en el Punto V) Requisitos para Cesión de concesión total o parcial, del Anexo Único del presente Reglamento y Decreto Ejecutivo 29794-MP-TUR del 30 de agosto del 2001, denominado “Reglamento de Garantías Reales que gravan las Concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo” publicado en La Gaceta N° 180 del 19 de setiembre del 2001 y sus reformas, respectivamente.

En los casos de cesiones totales o parciales deberá pagarse al ICT un canon de cesión, una vez en firme el acuerdo de la Junta Directiva del ICT mediante el cual se da la aprobación de la cesión parcial o total y previo a la firma del contrato respectivo.



Dicho monto será ajustado por el ICT según el procedimiento descrito en el Anexo único de este reglamento, Punto IX) Procedimiento de Indexación de Valor de Canon de Cesiones. El concesionario deberá pagar al ICT el canon de traspaso que corresponda, según el terreno a ceder y el valor indexado del canon a la fecha de la solicitud.

En caso de solicitud de cesión y posterior reunión de concesiones, deberá solicitarse el ajuste a fin de equiparar el plazo de las concesiones reunidas, para lo cual deberá cumplirse con el punto XI "Procedimiento para ajuste de plazo de las concesiones", establecido en el Anexo único de este Reglamento.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 13.- El otorgamiento de concesiones, cesiones totales o parciales, gravámenes, traspaso en fideicomiso, afectación al régimen de condominio, traspaso a sociedades administradoras de fondos de inversión y en general aquellos actos que afecten el derecho real administrativo registrado deberá inscribirse en el Registro de Concesiones del Registro Nacional.

En los casos de cesiones totales o parciales, el adquirente se tendrá para todo efecto como concesionario, en razón de lo cual, firme el acuerdo de la Junta Directiva en el que se autoriza la cesión, se procederá con la suscripción del contrato de concesión con el cesionario y la escritura pública correspondiente ante Notario Público contratado por el concesionario.

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 el Decreto Ejecutivo que "Crea Registro Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo en Bahía Culebra", Decreto Ejecutivo N° 22489-MP-J-TUR del 2 de setiembre de 1992 y sus reformas, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 174 del 10 de setiembre de 1993; en los artículos 73, 81 y siguientes del Código Notarial, Ley N° 7764 del 17 de abril de 1998 y sus reformas, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 98 del 22 de mayo de 1998 y en los artículos 448 y siguientes del Código Civil, Ley N° 63 del 28 de setiembre de 1887 y sus reformas.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)



Artículo 14.- Todo concesionario del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, en el ejercicio de su derecho de concesión, se encuentra obligado al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

- a) Las regulaciones dispuestas por la Ley N° 6758.
- b) Las disposiciones del presente reglamento.
- c) Lo dispuesto en el Plan Maestro General 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 y el Cronograma de Ejecución del Proyecto.
- f) Las disposiciones contenidas en la respectiva Viabilidad Ambiental otorgada por la Secretaría Técnica Ambiental (SETENA).
- g) Los reglamentos y las disposiciones que emita la Junta Directiva del ICT para el funcionamiento del Proyecto.
- h) Cumplimiento de todas las obligaciones tributarias y pecuniarias con la municipalidad respectiva.
- i) Estar al día con las obligaciones obrero patronales que establece la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense de Seguro Social, Ley N° 17 del 22 de octubre de 1943 y sus reformas; así como con el Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (FODESAF) según la Ley de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, Ley N° 5662 del 23 de diciembre de 1974 y sus reformas;
- j) Estar al día con el impuesto a las personas jurídicas, según lo establece la Ley de Impuesto a las Personas Jurídicas, Ley N° 9428 del 21 de marzo del 2017 y sus reformas.
- k) Estar al día con sus obligaciones tributarias ante el Ministerio de Hacienda.
- l) Estar al día con el suministro de información establecido en el capítulo denominado "Transparencia y beneficiarios finales de las personas jurídicas y otras estructuras jurídicas", de la Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal, N° 9416 del 14 de diciembre de 2016.



m) Pago al ICT del monto de canon de otorgamiento, prórroga, ajuste y cesión total o parcial, una vez que la Junta Directiva autorice el acto administrativo correspondiente y previo a la firma del contrato respectivo.

Se considerará que el concesionario se encuentra al día con sus obligaciones en aquellos casos en los que haya impugnado formalmente los montos pretendidos por las autoridades administrativas de conformidad con el procedimiento indicado por las leyes y regulaciones aplicables para estos efectos. Lo anterior siempre y cuando la deuda no haya sido ratificada mediante resolución firme a nivel administrativo que resuelva dicha impugnación. El cumplimiento de estas condiciones se verificará por parte de la Dirección Ejecutiva del Proyecto Turístico Golfo Papagayo.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 14 bis.- Todo concesionario del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo cuya concesión se encuentre total o parcialmente ubicada dentro de la zona marítimo terrestre, deberá pagar por el uso de dicha área a favor de la Municipalidad competente un canon anual conforme lo dispone el artículo 18 de la Ley N° 6758. Para la determinación del monto a pagar por concepto de este canon anual, la municipalidad solicitará al ICT le acredite el valor de la concesión otorgada, la cual se calculará a razón del valor vigente del canon de concesión. Dicho valor, será ajustado siguiendo el procedimiento establecido en el punto X Procedimiento de Indexación del canon por otorgamiento, prórroga o ajuste, del Anexo Único del presente Reglamento.”

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 14 Ter.- Todo trámite que sea gestionado por los administrados, deberá ser resuelto en el plazo no mayor a treinta días naturales a partir de la presentación de la solicitud, siempre y cuando el administrado aporte la información de manera completa. Los requisitos para cada trámite serán los establecidos en el Anexo único de este reglamento. Dentro de ese plazo de treinta días naturales establecido, la Dirección Ejecutiva contará con un plazo de ocho días naturales para rendir el criterio técnico y la Asesoría Legal contará con ocho días naturales para rendir el respectivo criterio legal.



En aplicación de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N° 8220 del 4 de marzo de 2002 y sus reformas (en adelante Ley 8220), la Administración podrá hacer una única prevención al administrado a efectos que por una única vez y por escrito, complete los requisitos omitidos en la solicitud o el trámite, o que aclare, subsane la información, lo anterior en un plazo de veinte días hábiles. Esta prevención hecha al administrado, suspende el plazo con el que cuenta la Administración para resolver la solicitud presentada.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 14 quater.- El Concesionario podrá suscribir con terceros contratos de administración u operación para las edificaciones que construya sobre el terreno concesionado siempre y cuando dicho contrato sea inherente a la operación y uso autorizado de dicha concesión. La suscripción de dichos contratos, no requerirá autorización expresa del ICT. Una vez suscrito el contrato de administración u operación, deberá el concesionario comunicarlo al ICT.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 15.- Todos los ingresos obtenidos por la administración del Proyecto serán transferidos al Fondo creado por el artículo 7 de la Ley 6758, cuyo presupuesto cubrirá todos los gastos e inversiones para el desarrollo y ejecución del Proyecto Turístico Golfo Papagayo incluyendo su mantenimiento, promoción y mercado.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 16.- Los adjudicatarios de concesiones, sean por concurso o por cesión de derechos, salvo el caso de adjudicatarios resultantes de un proceso de ejecución de garantía sobre una concesión sin interés en su desarrollo, deberán rendir al ICT una garantía de cumplimiento que respalde la ejecución de sus proyectos del cuatro por ciento (4%) 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, tomando en consideración la inversión acumulada de la etapa anterior. Para proyectos de hasta diez millones de dólares (\$10,000,000.00) deberán rendir una garantía del 4% del valor de la etapa; para proyectos más de diez millones de dólares (\$10,000,000.00) y hasta cien millones de dólares (\$100,000,000.00) deberán rendir una garantía del 2% del valor de la



etapa y para proyectos superiores a los cien millones de dólares (\$100,000.000.00) deberán rendir una garantía del 1% del valor de la etapa. Estos montos serán actualizados cada cuatro años utilizando la metodología de indexación establecida en el procedimiento establecido en el punto X. Procedimiento de Indexación de Valor del canon, del Anexo Único del presente Reglamento.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 16 bis.- Por vía de excepción y previa aprobación de la Junta Directiva, será posible dispensar de la rendición de 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 solicitado directamente y fehacientemente demostrado por el mismo concesionario y comprobado por la Dirección Ejecutiva.

En un plazo de 15 días naturales posteriores a la solicitud, la Dirección Ejecutiva elaborará el informe técnico respectivo, que será conocido por el Consejo Director, quien recomendará lo pertinente a la Junta Directiva.

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 porcentaje de garantía que corresponda contractualmente en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir del comunicado de ajuste realizado por la Dirección Ejecutiva.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 16 ter.- 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.



En aquellos casos de títulos valores cuya renovación sea posible únicamente el día de su vencimiento, el trámite de renovación ante el ICT, deberá iniciarse previo a su vencimiento.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 16 quater.- 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 se realizará previa solicitud del concesionario y 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 fundamentado se justifique un retraso en tal devolución.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 16 quinquies.- 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 notificación de la resolución de la Junta Directiva del ICT que declare en firme el incumplimiento. La ejecución de la garantía de cumplimiento no exime al concesionario de indemnizar al ICT por los daños y perjuicios que no cubra esa garantía.

Como garantías de cumplimiento sólo se aceptarán las indicadas en el artículo 111 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública, N° 9986 del 27 de mayo del 2021.



(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 17.- Una vez adjudicada la concesión o autorizada la cesión total o parcial de la concesión, deberá firmarse el contrato respectivo en un plazo no mayor a tres meses posteriores a la notificación del acuerdo firme de la Junta Directiva. Dentro del plazo de treinta días hábiles a partir de la firma del contrato de concesión, deberá firmarse la escritura pública para efectos registrales.

La adjudicación o la cesión deberán tramitarse para su inscripción en el Registro de Concesiones del Registro Nacional, en un plazo no mayor a dos meses a partir de la firma de la escritura pública mediante la cual se formalice para efectos registrales.

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

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

En el caso de las concesiones para uso residencial turístico y en aras de la consecución del fin público que persigue el Polo Turístico Golfo Papagayo, el plazo para construir la residencia no deberá sobrepasar el equivalente a una quinta parte del tiempo del plazo total de la concesión original. En el caso de cesiones parciales o totales, en las que haya un plazo residual menor al plazo para construir la residencia señalado supra, el plazo para construir será hasta el vencimiento del plazo de la concesión.

El plazo para construir la residencia, iniciará a partir de la aprobación por parte de la Junta Directiva de la concesión otorgada para uso residencial turístico.

Los plazos otorgados por el ICT al concesionario para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, podrán ser prorrogados por la Junta Directiva del ICT previa recomendación del Consejo Director, mediante acuerdo en firme debidamente motivado y justificado, a solicitud del concesionario. El plazo de conclusión de la obra se definirá en el contrato de concesión.



Cualquier cambio de proyecto deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Punto I. Trámite de aprobación y visado de planos, Anexo Único del presente reglamento.

De conformidad con el marco legal que regula el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo (artículo 3 bis inciso a) del presente Reglamento), el ICT puede modificar el mapa de zonificación conocido como Plan Maestro variando el uso de suelo

destinado originalmente a cada concesión, siempre y cuando se mantenga el destino turístico. El cambio o adición del uso de suelo del área concesionada podrá ser total o parcial del uso vigente. La modificación o adición de uso de suelo deberá estar debidamente justificada, motivada y fundamentada ya sea por una causa sobreviniente o una mejora en la calidad de la propuesta, demostrando que existe un incremento de los beneficios de encadenamiento socio-económicos. No procederán cambios de uso de suelo que no hayan sido solicitados por el concesionario o que, desmejoren la propuesta inicialmente convenida con el ICT. Los estudios de base y la solicitud de cambio de uso de suelo deberán ser analizados a la luz del Plan Maestro General del Polo Turístico del Golfo Papagayo y su Reglamento. Los estudios de base y la solicitud de cambio de uso de suelo deberán ser analizados a la luz del Plan Maestro General del Polo Turístico del Golfo Papagayo y su Reglamento.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 17 bis.- Aquellos concesionarios que se vean afectados en la ejecución de sus proyectos y en la operación del proyecto correspondiente por causas de fuerza mayor o cualquier circunstancia sobreviniente que no le sea imputable, podrán solicitar a la Junta Directiva del ICT, la suspensión temporal de las obligaciones contractuales. Lo anterior, deberá ser demostrado por el concesionario y comprobado por la Dirección Ejecutiva del Proyecto Turístico Golfo Papagayo. Una vez que cese la causal de suspensión y dentro del plazo de 30 días hábiles, deberán presentar ante la Dirección Ejecutiva cronograma de ejecución de obras actualizado.

La falta de capacidad económica del concesionario salvo por razones de fuerza mayor o caso fortuito, no será considerada como circunstancia sobreviniente para el desarrollo del proyecto.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)



Artículo 17 ter. – Los proyectos turísticos por desarrollar en el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo deberán ajustarse a las regulaciones técnicas establecidas en el Plan Maestro. La Dirección Ejecutiva será la encargada de la vigilancia del cumplimiento de dichas normas técnicas.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

(Así reformado por artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 45823-MP del 8 de junio del 2026).

CAPITULO III

Del régimen disciplinario

Artículo 18.- Se considerará falta disciplinable del concesionario el incumplimiento, de sus obligaciones legales, reglamentarias y contractuales, aplicables específicamente a su condición.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 19.- Serán sanciones aplicables a los concesionarios:

- a. Amonestación escrita;
- b. Restitución de daños y perjuicios;
- c. Ejecución de garantías; y
- d. Cancelación de la concesión

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

(Así reformado por el artículo 1 del decreto ejecutivo N° 35962 del 12 de abril de 2010)



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

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

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

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

(Así reformado por el artículo 1 del decreto ejecutivo N° 35962 del 12 de abril de 2010)

Artículo 23.- Ante presunto incumplimiento por parte de un concesionario, deberá realizarse un procedimiento previo, mediante el cual, la Dirección Ejecutiva, así acordado por el Consejo Director, notifique dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha de la notificación de dicho acuerdo, al concesionario y a aquellos acreedores con garantías reales sobre la concesión así como a todas las personas físicas o jurídicas involucradas con la concesión debidamente acreditados en el expediente administrativo; a efecto de que cualquiera de ellas que desee subsanar el incumplimiento, pueda hacerlo comunicándolo por escrito al ICT, subsanando el incumplimiento, dentro de los quince días hábiles posteriores a dicha comunicación.

Finalizado el plazo de procedimiento previo y manteniéndose el presunto incumplimiento, la Dirección Ejecutiva mediante informe final, recomendará al Consejo Director y este a su vez, a la Junta Directiva a efectos que esta proceda con la apertura del procedimiento ordinario administrativo contra el concesionario.

La imposición de las sanciones se hará previo procedimiento ordinario, de conformidad con lo establecido en el Título Sexto, Capítulo I, artículo 308 y siguientes, de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227 del 2 de mayo de 1978 y sus reformas (en adelante Ley 6227).



(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 24.- Corresponderá a la Junta Directiva imponer las sanciones del caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 6758, Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo Papagayo y este Reglamento, previo informe del órgano director del procedimiento ordinario administrativo.

Las decisiones de la Junta Directiva en cuanto a la imposición de las sanciones, tendrán recurso de apelación ante el mismo órgano, dentro del plazo de los tres días hábiles siguientes a la comunicación de la misma.

(Así reformado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 25.- En los casos de apertura de un procedimiento administrativo referente a concesiones sometidas al régimen condominal, deberá cumplirse con lo siguiente:

1. El procedimiento administrativo por presunto incumplimiento contractual que pueda incluso concluir con la cancelación o extinción de una concesión sobre una finca matriz sometida a régimen condominal, deberá tener como terceros interesados a todos los titulares de las concesiones de las fincas filiales y al Administrador del condominio, a efectos que estos manifiesten lo que estimen conveniente a los intereses propios y del condominio.

En caso que se decrete mediante acto en firme de la Junta Directiva del ICT la cancelación o extinción de una concesión constituida como finca matriz de un condominio, esta deberá ser adjudicada por la Junta Directiva del ICT a favor de un tercero que reúna los requisitos para ser concesionario, previa notificación del acto, a cada uno de los concesionarios de las demás fincas filiales y al Administrador del Condominio en caso que sea persona física o jurídica diferente del anterior concesionario. Deberá el nuevo adjudicatario pagar el monto del canon de concesión correspondiente y asumir las deudas que pesan sobre la concesión. En este caso, los concesionarios de las fincas filiales derivadas de dicha finca matriz no se verán afectados y sus concesiones se mantendrán incólumes ante el cambio del concesionario de la finca matriz.

2. El procedimiento administrativo por presunto incumplimiento contractual que pueda incluso concluir con la cancelación o extinción de una concesión de finca filial, deberá tener como tercero interesado al Administrador del condominio y



deberá notificarse a todos los titulares de las concesiones de las fincas filiales al medio señalado en el expediente administrativo, quienes en un plazo de 10 días hábiles desde la fecha en que se realiza la notificación, tendrán la facultad de apersonarse al proceso como terceros interesados. Lo anterior, a efectos, que estos manifiesten lo que estimen conveniente a los intereses propios y del condominio.

En este caso, firme la decisión de cancelación o extinción de la concesión de finca filial y con la autorización respectiva de la Junta Directiva del ICT, la concesión sobre finca filial retornará al concesionario maestro original quien deberá asumir las deudas que pesan sobre la finca filial. Previo pago del canon de cesión al ICT, el concesionario maestro podrá ceder la finca filial a un tercero que se constituirá en nuevo concesionario.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

CAPÍTULO IV.

Sobre los caminos de acceso dentro de las concesiones

Artículo 26.- El ICT aprobará 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 de acuerdo al trámite y requisitos establecidos en el Anexo Único de este Reglamento, Punto I) denominado “Trámite de Aprobación de Anteproyectos y Visado de Planos en el Proyecto Papagayo.” Lo anterior, conforme a las potestades de planificación que le asignan las leyes especiales del Proyecto Turístico Golfo Papagayo y con el objetivo de dotar de acceso apropiado a las distintas concesiones otorgadas, a la zona pública de la zona marítimo terrestre, a las marinas y atracaderos turísticos. 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.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 27.- Para los efectos de este Reglamento, los caminos de acceso o red vial, serán las vías existentes o por construir que permitirán el acceso a las concesiones que así lo requieran o a diferentes zonas dentro de las concesiones ubicadas en el área regulada por la Ley del Proyecto Turístico Golfo Papagayo.



(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 28.- En el caso de las Marinas o Atracaderos Turísticos o de aquellas concesiones que 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 Golfo Papagayo, un proyecto de camino de acceso, el cual deberá mostrar con detalle lo siguiente: su localización exacta con respecto a la zona pública, las concesiones que resultaren afectadas por su ubicación, las colindancias que originaría, destacando los linderos naturales, así como las características, forma y condiciones de la vía y su conformidad con el Plan Maestro General del Polo Turístico Golfo de Papagayo.

El diseño, construcción y mantenimiento del camino propuesto corresponderá al titular de la concesión que así lo hubiere solicitado y formará parte de las obligaciones estipuladas en el correspondiente contrato de concesión.

Los accesos a las áreas para el desarrollo de marinas o atracaderos turísticos en los terrenos administrados por el ICT ubicados dentro del Proyecto Turístico Golfo Papagayo, deberán cumplir con lo establecido en el artículo 6, inciso a) del Decreto Ejecutivo 38171 del 17 de octubre del 2013, Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley 7744, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 36 del 20 de febrero del 2014 y sus reformas, en cuanto a que la concesión debe tener un acceso habilitado y en buen estado por vía pública terrestre o acceso por vía acuática en caso de ser una isla o una zona con difícil o limitado acceso por vía terrestre, o ambas a la vez, que garantice el paso libre de las personas usuarias e instituciones hasta la marina o atracadero turístico.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

CAPITULO V

Sobre sometimiento de las concesiones a régimen condominal

Artículo 29.- El Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley 7933 del 25 de noviembre de 1998 y sus reformas, Decreto 32303- MIVH-MEIC-TUR del 2 de marzo del 2005, publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 74 del 19 de abril del 2005, dispone en su artículo 20 que, en el caso de concesiones otorgadas por el Instituto Costarricense de Turismo dentro del Polo Turístico Golfo Papagayo, el Concesionario deberá obtener la autorización previa de la Junta



Directiva del ICT. Para obtener dicha autorización, el concesionario, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el punto VII. Requisitos para sometimiento de las concesiones al Régimen Condominal, Anexo Único del presente reglamento.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 30.- Cualquier cambio sobre la titularidad de un derecho de concesión en copropiedad de una filial sometida al régimen de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, deberá contar con la autorización de la Junta Directiva del ICT. Para obtener dicha autorización, el interesado deberá cumplir con el trámite y los requisitos establecidos en el punto V, “Requisitos para cesión de concesión total” del Anexo Único de este reglamento.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 31.- Los términos y condiciones establecidos en el documento constitutivo de condominio, no deben contener incongruencias o roces relativos a la normativa especial aplicable y deben ser consistentes con la normativa jurídica de las concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo. Las estipulaciones de operación, administración, presupuesto, cuotas, derechos y demás regulaciones bajo las cuales deberán someterse los concesionarios del Condominio, serán de carácter privado, no sometidas a aprobación por parte del ICT. Corresponderá a la Dirección Ejecutiva verificar las especificaciones de índole técnico, que se indiquen en el Reglamento del Condominio.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 32.- En caso de que la finca matriz de una concesión sometida a régimen condominal sea ejecutada por un acreedor con garantía real sobre esta, deberá el adjudicatario respetar lo siguiente: los términos del contrato de concesión, lo establecido en el Reglamento del condominio respectivo, los accesos, las áreas comunes del condominio y los derechos de concesión vigente sobre las filiales del condominio.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Artículo 33.- Rige a partir de su publicación.



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

ANEXO ÚNICO

TRÁMITES Y REQUISITOS EN EL RÉGIMEN DE CONCESIONES DEL PROYECTO GOLFO TURÍSTICO PAPAGAYO

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

Para gestionar cualquier trámite, el interesado deberá estar al día con las obligaciones establecidas en el artículo 14 del presente Reglamento.

I) TRÁMITE DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTOS Y VISADO DE PLANOS DE PROYECTO APROBADO.

A) TRÁMITE Y REQUISITOS DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO.

Para la solicitud de aprobación del anteproyecto el concesionario deberá aportar los siguientes requisitos ante la Dirección Ejecutiva del PGP:

- a) Solicitud de la aprobación de anteproyecto y visado.
- b) Diseño de Sitio.
- c) Descripción general del proyecto y de cada componente, 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 todo detalle que corresponda, cuando se trate de modificaciones al proyecto aprobado. La propuesta deberá ajustarse a las disposiciones del Plan Maestro del Proyecto Polo Turístico Papagayo y este Reglamento, y deberá coincidir con el Diseño de Sitio aportado.
- d) Descripción del Ciclo del Proyecto: describir detalladamente las diferentes fases o etapas del proyecto, hasta la fase de operación.
- e) Inversión Prevista: presupuesto del proyecto con detalle del costo por rubros generales de las principales obras y detallando las fuentes de financiamiento para el desarrollo del proyecto.
- f) Cronograma de obras de ejecución del proyecto: El Concesionario elaborará y mantendrá actualizado un Plan de Trabajo y cronograma de obras durante toda la fase de ejecución, en concordancia con lo establecido en el contrato de concesión.



Este cronograma, deberá incluir todo el detalle de actividades del proyecto, así como secuencias y tiempos estimados de ejecución total del proyecto, con indicación de fecha de inicio y de finalización de cada etapa constructiva en formato que permita ver un diagrama de Gantt o similar.

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) APROBACIÓN DE PROYECTO Y VISADO DE PLANOS.

Para la aprobación de proyecto definitivo y su respectivo visado de planos, el concesionario deberá aportar:

a) Solicitud de aprobación de proyecto definitivo y visado de planos, en la que se deberá indicar el número del expediente administrativo correspondiente a la Viabilidad Ambiental vigente del proyecto otorgada por la Secretaría Técnica Ambiental (SETENA). Esto a fin de que el ICT la verifique de oficio.

b) Un juego de los planos constructivos digitales (arquitectónicos, estructurales, electromecánicos y paisajismo), con el detalle de:

1. Diseño de sitio con la ubicación y localización del proyecto, conocido como planta de conjunto.
2. Plano de la red de control de incendios.
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.
7. Plano del sistema de recolección, tratamiento y evacuación de aguas pluviales.

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



d) En caso de que el proyecto esté en trámite de Declaratoria Turística o de Contrato Turístico, deberá informarlo.

e) Una vez visados los planos constructivos por parte de la Dirección Ejecutiva del PGP, el interesado deberá continuar con los demás trámites de visado y aprobación de planos en la plataforma digital “Administrador de Proyectos de Construcción” (en adelante APC) del CFIA en los términos del Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N° 36550 del 28 de abril del 2011 y sus reformas.

II. REQUISITOS PARA DEMOSTRAR LA CAPACIDAD ECONÓMICA.

Como parte de los requerimientos del cartel de concurso público indicado en el artículo 4 de este Reglamento, el interesado en adjudicarse una concesión en el Proyecto Turístico Golfo Papagayo, deberá demostrar que cuenta con capacidad económica para llevar a cabo el proyecto propuesto. Para tal efecto deberá presentar:

1) Declaración jurada rendida ante Notario Público en la cual se justifique el origen de los recursos a utilizar para el desarrollo del proyecto, especificación de que cuenta con suficiente solvencia o capacidad económica para asumir las responsabilidades pecuniarias que implica su condición como futuro concesionario y que no le afectan las prohibiciones dispuestas en los artículos 28 y 29 de la Ley General de Contratación Pública, Ley N° 9986 del 27 de mayo de 2021; descripción de la operación de la empresa, además donde se indique que no se encuentra formando parte de algún proceso concursal, que no está siendo objeto de embargos judiciales, que cuenta con experiencia en la consecución del financiamiento de proyectos similares en cuanto a características y monto incluido en su oferta y que no ha cesado en sus pagos con terceros.

2) Aportar el Flujo de Caja certificado para el proyecto, proyectado a 5 años.

3) Carta de pre-aprobación de alguna entidad bancaria o financiera con no menos de tres meses de emitida que demuestre que cuenta con la liquidez para la inversión, ya sea mediante fondos propios o líneas de crédito aprobadas (Nacional o Internacional). En caso de que cuente con créditos con entidades bancarias nacionales, deberá aportar el Reporte Crediticio emitido por una entidad competente de no menos de un mes de emitido.



4) En el caso de recursos propios deberá aportar los estados financieros auditados del último periodo fiscal del inversionista.

5) Certificación extendida por un contador público autorizado, basada en sus estados financieros auditados del último periodo fiscal, 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. Aportar sus respectivas notas.

III. REQUISITOS PARA DEMOSTRAR LA CARENCIA DE ANTECEDENTES PENALES.

Como parte de los requerimientos del pliego de condiciones del concurso público indicado en el artículo 4 de este Reglamento, el interesado deberá demostrar su carencia de antecedentes penales en el ejercicio de su cargo. Para tal efecto deberá presentar:

1) Solicitud firmada por el interesado, con indicación expresa de las calidades del futuro concesionario en caso de ser persona física, en el caso de personas jurídicas deberá indicar las calidades completas de los representantes legales, así como el poder que ostenta con vista en el registro respectivo, además de indicar el número de cédula jurídica que le corresponde.

2) Declaración jurada rendida ante Notario Público, manifestando bajo fe de juramento:

a) Que el solicitante (en caso de persona física) o sus representantes legales en el ejercicio de su cargo, (en el caso de personas jurídicas), no han sido condenados por comisión de delitos, ni tienen causas judiciales pendientes por la comisión de delitos, tanto al momento de presentar la solicitud como en el momento de suscribir el contrato de concesión que se les otorgue.

b) 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 penales.

c) Que la persona jurídica no posee antecedentes penales en relación con lo establecido en el artículo 11 e) de la Ley de Responsabilidad de las personas jurídicas sobre cohechos domésticos, soborno transnacional y otros delitos, Ley N° 9699 del 10 de junio del 2019.

d) Indicar un medio electrónico (un número de facsímile o bien una dirección de correo electrónico) o un lugar exacto donde recibir notificaciones relacionadas con el expediente de concesión, así como para cualquier acto o resolución que, en el



futuro, pueda afectar a la concesión, comprometiéndose además a comunicar cualquier cambio de esta dirección, de lo contrario aceptan ser notificados en cualquier lugar o medio que conste en el expediente.

e) Que a sus representantes y apoderados no le afectan las prohibiciones dispuestas en los artículos 28 y 29 de la Ley General de Contratación Pública, Ley N° 9986 del 27 de mayo de 2021.

IV. REQUISITOS PARA ACREDITACIÓN DE CAMBIOS DE REPRESENTANTES LEGALES Y TRASPASO DE CAPITAL SOCIAL.

Para realizar dichas acreditaciones, el solicitante deberá presentar ante la Dirección Ejecutiva:

1) Notificación de cambios suscrita por el representante legal de la sociedad, asociación u organización (en caso de personas jurídicas), en cuyo caso deberá indicar el nombre de su representada y cédula jurídica. Si se tratara de una persona apoderada, esta deberá adicionar una certificación notarial o registral mediante la cual demuestre su condición de tal. El ICT verificará de oficio la personería de la persona jurídica del caso, con vista al Registro Nacional.

2) Aportar testimonio de protocolización de la asamblea general de la sociedad concesionaria, emitido por Notario Público, en dónde conste el nombramiento de nuevos representantes legales o nuevos titulares del capital social y en el que se indique lo siguiente:

a) Que, sus representantes no poseen antecedentes penales en el ejercicio de su cargo de representación legal.

b) Que la persona jurídica no posee antecedentes penales en relación con lo establecido en el artículo 11 e) de la “Ley de Responsabilidad de las personas jurídicas sobre cohechos domésticos, soborno transnacional y otros delitos”, Ley N° 9699 del 10 de junio del 2019.

c) Que, facultan al ICT para realizar cualquier investigación sobre la validez de los documentos aportados, así como para investigar sus antecedentes penales.

d) Que, en virtud de los cambios operados, la concesionaria cuenta con solvencia y capacidad económica para el cumplimiento de sus obligaciones.



e) Que, a los nuevos representantes legales no les afectan las prohibiciones dispuestas en los artículos 28 y 29 de la Ley General de Contratación Pública, número 9986 del 27 de mayo del 2021.

f) Indicar un medio electrónico (un número de facsímil o bien una dirección de correo electrónico) o un lugar exacto donde recibir notificaciones relacionadas con el expediente de concesión, así como para cualquier acto o resolución que, en el futuro, pueda afectar a la concesión, comprometiéndose además a comunicar cualquier cambio de esta dirección, de lo contrario aceptan ser notificados en cualquier lugar o medio que conste en el expediente.

3) Certificación notarial actualizada de naturaleza y propiedad del capital social, con indicación expresa de que el concesionario se encuentra al día con el suministro de información establecido en el capítulo denominado "Transparencia y beneficiarios finales de las personas jurídicas y otras estructuras jurídicas" de la Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal, N° 9416 del 14 de diciembre de 2016.

4) Copia certificada de documentos de identificación de los nuevos representantes legales o bien, de realizarse el trámite en forma personal, la persona funcionaria del ICT que lo atienda, verificará los originales de dichos documentos al momento de su presentación y dejará constancia de los mismos en el expediente.

V. REQUISITOS PARA CESIÓN DE CONCESIÓN TOTAL O PARCIAL.

El concesionario del PGP podrá realizar cesiones totales o parciales de su derecho real administrativo dado en concesión y del cual resulte un nuevo concesionario, por lo que se requerirá su inscripción registral, así como la constitución de un nuevo contrato de concesión tanto para el cesionario como para la cedente en caso de cesiones parciales.

El cesionario se constituirá en un nuevo concesionario y deberá cumplir con los requisitos para ser concesionario, además su proyecto deberá apegarse a lo establecido en la Ley 6758 y este Reglamento.

Se establecen los siguientes tipos de cesiones:

a) Cesiones Simples: Referidas a las cesiones de áreas para uso residencial turístico o unidades construidas.

b) Cesiones para el desarrollo de proyectos residenciales turísticos: Se refiere a los lotes o las porciones mayores de terreno que serán fraccionadas, lotificadas e individualizadas, para la construcción en ellas de obras para uso residencial



turístico, condominios, complejos para uso residencial turístico, conforme al Plan Maestro del Polo Turístico Golfo de Papagayo.

c) Cesiones para el desarrollo de proyectos turísticos: Se refiere a proyectos turísticos tales como hoteles, condohoteles, 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.

1) Requisitos de la solicitud de cesión. Para todos los tipos de cesiones el trámite deberá presentarse ante la Oficina Ejecutora del Polo Turístico junto con la siguiente información:

a) Solicitud firmada por el cedente con indicación expresa de las calidades del futuro concesionario 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. En caso de ser el cesionario persona jurídica, el ICT verificará su personería con vista al Registro Nacional.

En el caso de una cesión parcial se deberá indicar si el proyecto aprobado previamente sobre el área a ceder, será asumido por el cesionario o bien, por el cedente en el resto de su proyecto.

b) Copia certificada de los documentos de identificación del cesionario si es persona física o bien, de realizarse el trámite en forma personal, la persona funcionaria del ICT que lo atienda, verificará los originales de dichos documentos al momento de su presentación y dejará constancia de los mismos en el expediente. En caso de ser el cesionario persona jurídica, deberá presentarse certificación notarial o de Registro Público de los estatutos sociales de la cesionaria constituida y domiciliada en el país.

c) Certificación notarial actualizada de naturaleza y propiedad del capital social, con indicación expresa que el concesionario se encuentra al día con el suministro de información establecido en el capítulo denominado "Transparencia y beneficiarios finales de las personas jurídicas y otras estructuras jurídicas", de la Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal, N° 9416 del 14 de diciembre de 2016.

d) Pagar el respectivo canon de cesión vigente según el área a ceder, una vez aprobada por Junta Directiva del ICT la solicitud de cesión, el cual deberá ser depositado en las cuentas del ICT destinadas para FONDETUR, previo a la firma del contrato de concesión.



e) Declaración jurada con las manifestaciones requeridas en el Punto II. Requisitos Para Demostrar la capacidad económica y del Punto III. Requisitos para demostrar la carencia de antecedentes penales del Anexo Único del presente Reglamento.

f) Plano del área a ceder, visado por la Dirección Ejecutiva y catastrado.

g) Anteproyecto constructivo y cronograma de ejecución de obras conforme a los requisitos establecidos en punto I, Anexo Único del presente Reglamento. En el caso de cesiones simples se deberá hacer una descripción del anteproyecto constructivo y al menos el valor de la primera etapa de desarrollo. El presente requisito no aplicará cuando se trate de la cesión de una concesión construida o unidad residencial, comercial u hotelera ya desarrollada.

h) Previo a la firma del contrato se deberá contar con el pago del canon de cesión y la respectiva garantía de cumplimiento.

i) En aquellos casos que el cesionario proponga la modificación del anteproyecto constructivo aprobado para el área a ceder, deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en el Punto I., Anexo Único del presente reglamento, sobre aprobación de anteproyectos constructivos.

j) En el caso de que el cesionario pretenda someter a garantía real su derecho de concesión, con el fin de invertir los fondos del crédito en el desarrollo del proyecto, deberá indicarlo expresamente en su solicitud y señalar el plazo en el cual tramitará la autorización ante la Junta Directiva del ICT con sus respectivos requisitos. Salvo que, dentro del mismo trámite de solicitud de cesión se gestione la autorización ante la Junta Directiva del ICT para someter la concesión a garantía real, para lo cual deberán aportar los requisitos establecidos en el Reglamento de Garantías Reales que Gravan las concesiones del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo Número 29794-MP-TUR, del 30 de agosto del 2001 publicado en La Gaceta N° 180 del 19 de setiembre del 2001 y sus reformas.

k) Además del cumplimiento de los anteriores requisitos en el caso de cesiones para el desarrollo de proyectos residenciales turísticos y proyectos para desarrollo turístico, el cesionario deberá presentar, además:

1) Documentos que acrediten la experiencia del futuro concesionario o del grupo de interés económico al cual pertenecen en proyectos turísticos o similares.



2) Requisito de capacidad económica: Deberá demostrarse la capacidad económica de la nueva concesionaria mediante el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Punto II, Anexo Único del presente reglamento.

VI. REQUISITOS PARA CAMBIO DE USO DE SUELO DE LAS CONCESIONES.

Para tramitar y resolver estas solicitudes deberán cumplirse con los siguientes requisitos:

a) Documento formal presentado por el concesionario o la persona acreditada en el expediente para realizar la solicitud, donde se indique el proyecto actualmente convenido con el ICT, la necesidad de cambio o adición de uso de suelo en función de este proyecto y su ejecución. En el caso de que la solicitud se fundamente en el Cambio del Proyecto Constructivo, se deberá aportar además de los presentes requisitos, los documentos descritos en el Punto I “Aprobación de anteproyectos” del Anexo Único del presente Reglamento.

b) Plano catastro de la concesión donde se identifique claramente el área objeto del cambio o adición de uso de suelo.

c) Diagnóstico ambiental inicial del nuevo proyecto, o estudios que fundamentaron el D1.

d) Memoria de cálculo del requerimiento de recurso hídrico, realizada por un profesional acreditado en la materia.

e) Estudio de mercado que permita, además, ver los beneficios del cambio propuesto para el sector, cuantificando las mejoras en la producción de empleo directo e indirecto, así como en los beneficios directos del cambio propuesto.

VII. REQUISITOS PARA SOMETIMIENTO DE LAS CONCESIONES AL RÉGIMEN CONDOMINAL.

1) Solicitud firmada por el representante legal debidamente acreditado y con las facultades suficientes para solicitar a la Junta Directiva del ICT, la autorización para sometimiento de la concesión a régimen condominal, que indique la naturaleza, la situación, la medida, los linderos y plano catastro de la finca matriz; así como la descripción de cada filial resultante, con su situación, medidas, linderos y la proporción que a cada una de estas filiales le corresponda en relación con el área total del condominio y los demás detalles necesarios para su correcta identificación, así como el destino general del condominio y el particular de cada filial.



2) Propuesta de plano de anteproyecto de condominio. Corresponderá a la Dirección Ejecutiva verificar las especificaciones de índole técnico, que se indiquen en el plano de anteproyecto del Condominio.

3) Plano catastrado de la finca a someter a condominio (finca matriz). En caso de condominios de lotes se debe aportar plano catastrado de cada una de sus filiales. En condominios en proceso de construcción, las filiales se determinarán de conformidad con los planos del condominio.

4) Una vez aprobada por parte de la Junta Directiva del ICT el sometimiento al régimen condominal de la concesión, deberá aportarse en un plazo máximo de 15 días hábiles, el borrador de Reglamento del Condominio, el cual deberá contar con las especificaciones relativas a las unidades condominales, uso del área privativa y uso del área común, el cual deberá ser congruente con la normativa que rigen a las concesiones del Polo Turístico Golfo de Papagayo. Así mismo, deberá aportar el borrador de la escritura constitutiva del mismo.

VIII. PROCEDIMIENTO DE INDEXACIÓN DE CANON DE CESIONES.

El valor del canon por metro cuadrado de concesión y de cesión será ajustado cada año conforme a la tasa SORF (*Secured Overnight Financing Rate*) publicada por el Banco Central de Costa Rica, anualizada con el promedio de los últimos doce meses de conformidad con las siguientes reglas:

a) Al término de cada año de vigencia del valor del canon por metro cuadrado se hará el ajuste general del monto a pagar.

b) Se utilizará la tasa SORF (*Secured Overnight Financing Rate*) vigente al cierre de operaciones del último día de cada mes, conforme la publicación oficial del indicador por el Banco Central de Costa Rica.

c) El cálculo del ajuste se hará dentro del último mes del año que transcurre y se encontrará vigente todo el siguiente periodo de un año.

d) Para el incremento se utilizará el promedio simple de la tasa SORF de los últimos 12 meses vigente al cierre de operaciones del último día de cada mes.

e) El monto a pagar por concesión o por cesión será el vigente al día que se apruebe por la Junta Directiva del ICT la concesión o la cesión, si se produjera un ajuste



entre la fecha del depósito al ICT y la fecha de aprobación, el monto del depósito deberá ser ajustado conforme al nuevo valor.

f) El ICT mantendrá a disposición de cualquier interesado la información correspondiente al monto vigente para el año que transcurre.

g) 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. Esto conforme al coeficiente de propiedad condominal de la cesión y se pagará la parte proporcional al ICT.

(Así modificada la numeración del punto anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 45823 del 8 de junio de 2026, que indicó derogar de este anexo el punto VIII denominado: "Requisitos para compensación de densidad y cobertura en las concesiones", ordenándose ajustar la numeración de los puntos siguientes de dicho anexo, por lo que el punto IX paso a ser el punto VIII)

IX. PROCEDIMIENTO DE INDEXACIÓN DE VALOR CANON POR OTORGAMIENTO, PRÓRROGA O AJUSTE.

Para la fijación del canon que debe pagar el concesionario al ICT por otorgamiento, prórroga y ajuste, así como la determinación de la base del valor de la concesión para la fijación del canon anual que debe pagar el concesionario a la Municipalidad respectiva, se deberá cumplir con el siguiente procedimiento: Deberá la Dirección Ejecutiva de la Oficina Ejecutora, acreditar el valor de la concesión otorgada, el cual se calculará siguiendo la metodología establecida en el "Procedimiento de Indexación de Valor de Canon de Cesiones", Punto IX) del presente Anexo. En caso de que se requiera el valor de la concesión en moneda local, deberá aplicarse el tipo de cambio de compra de referencia establecido por el Banco Central de Costa Rica al día de consulta.

Sobre el valor de la concesión acreditado por la Dirección Ejecutiva, la Municipalidad respectiva procederá al cálculo del canon anual excluyendo de la zona restringida y la zona pública concesionada al amparo de la excepción establecida en el artículo 21 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, número 6043 del 2 de marzo de 1977, aquellas 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. Esto salvo los casos previstos en el artículo 21 de la Ley sobre la Zona Marítimo



Terrestre. Sobre el valor resultante se aplicará el canon anual, de acuerdo al uso autorizado en cada caso:

Uso residencial turístico 3%

Uso hotelero 4%

Uso comercial 5%

El canon municipal deberá ser calculado por anualidades adelantadas, pudiendo ser pagado por el concesionario en forma trimestral conforme lo disponga la Municipalidad interesada. Dicho canon, cuando se trate de la primera determinación regirá de inmediato, salvo que exista oposición del concesionario, en cuyo caso entrará a regir a partir de la fecha de su fijación definitiva.

En las posteriores determinaciones quinquenales, el canon regirá a partir del período siguiente a la fecha en que quede firme la resolución definitiva que lo apruebe. En caso de que se construyan apartamentos o locales en varios pisos sobre un terreno de la concesión cuyo uso así lo permita, al cederse cada apartamento o local, el adquirente será el responsable del valor proporcional del área conforme al coeficiente de propiedad condominal de la cesión y deberá pagar la parte proporcional del canon a la Municipalidad interesada.

(Así modificada la numeración del punto anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 45823 del 8 de junio de 2026, que indicó derogar de este anexo el punto VIII denominado: "Requisitos para compensación de densidad y cobertura en las concesiones", ordenándose ajustar la numeración de los puntos siguientes de dicho anexo, por lo que el punto X paso a ser el punto IX)

X. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE AJUSTE DE PLAZO.

a) Solicitud firmada por el concesionario o representante legal debidamente acreditado al expediente, solicitando el plazo al cual quiere ajustar su concesión, donde indique el área y matrícula de la concesión e indicar si el proyecto convenido ha sido ejecutado y está en operación. En aquellos casos donde se solicite ajuste para compensar plazo de concesión no disfrutado debido a alguna circunstancia sobreviniente o fuerza mayor que no le es imputable al concesionario y le ha impedido el desarrollo u operación de su proyecto convenido con el ICT, deberá el concesionario demostrar dicha causal de impedimento e indicar el plazo de ajuste, el cual no podrá ser superior al plazo máximo de 50 años establecido en el artículo 9 del presente Reglamento.



b) Declaración jurada de que cuenta con la capacidad económica para operar el proyecto en el plazo adicional solicitado.

c) Pago del canon de concesión por el plazo a ajustar, salvo los casos de ajuste de plazo para compensación por causas no atribuibles al concesionario. Dicho pago se realizará una vez aprobado el ajuste del plazo por parte de la Junta Directiva y previo a la firma de la respectiva adenda a contrato de concesión.

d) En aquellos casos que se requiera ajuste de plazo para las concesiones que estén tramitando una garantía real que las graven, deberá cumplirse con lo establecido en el Reglamento para el otorgamiento de las Garantías Reales que gravan las concesiones del PTGP (Decreto Ejecutivo 29794-MP-TUR del 30 de agosto del 2001, publicado en La Gaceta N° 180 del 19 de setiembre del 2001 y sus reformas). Adicionalmente, se deberá aportar documento emitido por la entidad bancaria o entidad extranjera donde se indique el plazo y el monto por el cual se otorgará el crédito. El plazo de ajuste de la concesión, se justificará en función de la constitución de la garantía real.

(Así adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024)

(Así modificada la numeración del punto anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 45823 del 8 de junio de 2026, que indicó derogar de este anexo el punto VIII denominado: "Requisitos para compensación de densidad y cobertura en las concesiones", ordenándose ajustar la numeración de los puntos siguientes de dicho anexo, por lo que el punto XI paso a ser el punto X)