



## INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

En sesión ordinaria de Junta Directiva N° 5349, artículo 5, inciso X, celebrada el día 1 de marzo del 2005.

Se acuerda: a) Acoger la recomendación del Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, dada mediante acuerdo tomado en Sesión Ordinaria N° 03-2005, artículo 5, inciso B), celebrada el 01 de febrero del 2005, comunicado mediante oficio PGP-064-2005, así como la recomendación legal dada mediante oficio DL-1774-2004 y DL-1706-2004 y aprobar la Guía de Requisitos para Cesiones Parciales en el PTGP

"LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO"

### Considerando:

1) Que de conformidad con el artículo 12 de la Ley número 6758 de 4 de junio de 1982, así como el Reglamento a dicha Ley, Decreto Ejecutivo N° 25439-MP-TUR de 27 de agosto de 1996 y sus reformas, corresponde a la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo autorizar las cesiones totales o parciales, los gravámenes y fideicomisos relacionados con las concesiones otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, previa recomendación de este Consejo Director.

2) Que toda cesión parcial de concesión debe apegarse a lo dispuesto por el Reglamento "Plan Maestro General del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo", aprobado en la Sesión Ordinaria de la Junta Directiva del ICT número cuatro mil quinientos setenta y dos, artículo segundo inciso VIII, celebrada el día diez de julio de mil novecientos noventa y cinco y publicado en *La Gaceta* número ciento cuarenta del veinticuatro de julio de mil novecientos noventa y cinco y su reforma aprobada en la Sesión Ordinaria de la Junta Directiva del ICT número cinco mil trescientos diecisiete, artículo segundo, inciso II, celebrada el día tres de agosto del dos mil cuatro y publicado en *La Gaceta* número ciento cincuenta y siete del doce de agosto del dos mil cuatro, y en particular a los usos de suelo dispuestos en el Plan Maestro de la Península de Nacascolo, aprobado en



la sesión ordinaria de la Junta Directiva número cinco mil trescientos dos, artículo segundo, inciso XII, celebrada el día cuatro de mayo del dos mil cuatro y publicado en *La Gaceta* número noventa y cinco del diecisiete de mayo del dos mil cuatro.

3) Que el Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, a efecto de puntualizar los requisitos que en cada caso deben cumplir las empresas concesionarias como el posible cesionario parcial en la presentación de su solicitud, así como con respecto al contenido del contrato de cesión, ha determinado indispensable recomendar a la Junta Directiva un procedimiento para la aprobación de cesiones parciales de las concesiones en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, que se ajuste a las disposiciones legales, reglamentarias y contractuales aplicables, a la vez que da cumplimiento a lo dispuesto por la Ley N° 8220 de 4 de marzo del 2002.

Por tanto, acuerda la aprobación del siguiente:

### **PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LAS CESIONES PARCIALES DE LAS CONCESIONES OTORGADAS EN EL POLO TURÍSTICO**

#### **GOLFO DE PAPAGAYO**

Artículo 1º-Para los efectos del presente procedimiento a seguir para la aprobación de cesiones parciales de las concesiones otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, se diferencian los siguientes tipos de cesiones parciales:

- a. Cesiones simples: referidas a las cesiones a favor de personas físicas, nacionales o extranjeras, o jurídicas constituidas y domiciliadas en el país, relacionadas con lotes para uso residencial turístico individual, o unidades construidas.
- b. Cesiones parciales para desarrollos de proyectos residenciales turísticos: referidas 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, comercial o cualquier uso no prioritario, conforme al uso de suelo autorizado en el Plan Maestro del Polo Turístico Golfo de Papagayo.

c. Cesiones para desarrollos de proyectos turísticos: referidas a las cesiones parciales a favor de personas físicas, nacionales o extranjeras, o jurídicas constituidas y domiciliadas en el país, para el desarrollo de proyectos turísticos tales como hoteles, condohoteles, tiempos compartidos, desarrollos comerciales, marinas, clubes de residencia y cualquier otro que no sea de carácter residencial turístico, conforme al uso de suelo autorizado en el Plan Maestro del Polo Turístico Golfo de Papagayo.

Artículo 2º-En caso de solicitudes de cesiones parciales simples, según la clasificación del artículo anterior, la concesionaria deberá presentar a la Oficina Ejecutora del Polo Turístico los siguientes requisitos:

a) Solicitud firmada por el concesionario, o su representante legal acreditado, con indicación expresa de la identificación del futuro cesionario, conforme al formato previamente aprobado por el ICT;

b) copia certificada de los documentos de identificación del cesionario persona física; o certificación notarial o de Registro Público de los estatutos sociales, personería, accionista o cuotistas y cédula jurídica de la cesionaria persona jurídica, constituida y domiciliada en el país;

c) comprobante de la Tesorería del ICT sobre el pago del canon de traspaso respectivo según el terreno a ceder;

d) declaración jurada de buena conducta del futuro cesionario, en caso de personas físicas, o sus representantes legales, en el caso de personas jurídicas, así como la autorización al ICT para investigar sus antecedentes y atestados, conforme al formato previamente aprobado por el ICT ;



e) en caso de personas jurídicas cesionarias, se deberá aportar el record policial de sus representantes legales de que no tienen antecedentes policiales de su lugar de origen, debidamente autenticado por vía consular en caso de provenir del extranjero;

f) declaración jurada del futuro cesionario o su representante de que cuenta con suficiente solvencia económica para asumir las responsabilidades que implica su condición como futuro cesionario y de que no le afectan las prohibiciones dispuestas por el Capítulo V de la Ley de Contratación Administrativa, de acuerdo al formato previamente aprobado por el ICT;

g) plano catastrado o autorizado por la Oficina Ejecutora del Polo Turístico Golfo de Papagayo del área a ceder; y

h) contrato de cesión debidamente firmado por ambas partes, con sus firmas autenticadas, según el formato previamente aprobado por el ICT, para ser sometido a la autorización de esta Institución. Los requisitos anteriores serán constatados por la Dirección Ejecutiva de la Oficina Ejecutora del Polo Turístico de Papagayo y deberán contar con la aprobación de la Dirección Legal del ICT, como respaldo del informe al Consejo Director, el cual mediante el acuerdo respectivo procederá a remitir su recomendación favorable a la Junta Directiva.

Artículo 3º-En caso de solicitudes de cesiones parciales para el desarrollo de proyectos residenciales turísticos, según la clasificación del artículo primero, la concesionaria deberá presentar a la Oficina Ejecutora del Polo Turístico los siguientes requisitos:

a) Solicitud firmada por el concesionario, o su representante legal acreditado, con indicación expresa de la identificación del futuro cesionario, conforme al formato previamente aprobado por el ICT;

b) copia certificada de los documentos de identificación del cesionario persona física; o certificación notarial o de Registro Público de los estatutos sociales, personería, accionista o cuotistas y cédula jurídica



de la cesionaria persona jurídica, constituida y domiciliada en el país;

c) declaración jurada de buena conducta del futuro cesionario, en caso de personas físicas, o sus representantes legales, en el caso de personas jurídicas, así como la autorización al ICT para investigar sus antecedentes y atestados, conforme al formato previamente aprobado por el ICT;

d) comprobante de la Tesorería del ICT sobre pago del canon de traspaso respectivo según el terreno a ceder;

e) declaración jurada del futuro cesionario o su representante de que cuenta con suficiente solvencia económica para asumir las responsabilidades que implica su condición como futuro cesionario y de que no le afectan las prohibiciones dispuestas por el Capítulo V de la Ley de Contratación Administrativa, de acuerdo al formato previamente aprobado por el ICT;

f) plano catastrado o autorizado por la Oficina Ejecutora del Polo Turístico Golfo de Papagayo del área a ceder;

g) documentos que acrediten la capacidad económica del cesionario para desarrollar el proyecto propuesto;

h) anteproyecto, cronograma de ejecución de obras, con fecha de inicio y terminación de las diferentes etapas; y

i) suscripción del contrato de cesión parcial que al menos deberá contener las cláusulas que se incluyen en el formato aprobado previamente por el ICT, para ser sometido a autorización de esta Institución.

Los requisitos anteriores serán presentados a la Dirección Ejecutiva de la Oficina Ejecutora del Polo Turístico de Papagayo, para su estudio junto con la Dirección Legal del ICT y la cesión parcial será autorizada por la Junta Directiva del ICT, con la previa recomendación favorable del Consejo Director



de Papagayo.

Artículo 4º-En caso de solicitudes de cesiones parciales para el desarrollo de proyectos turísticos, según la clasificación del artículo primero, la concesionaria deberá presentar a la Oficina Ejecutora del Polo Turístico los siguientes requisitos:

- a) Solicitud firmada por el concesionario, o su representante legal acreditado, con indicación expresa de la identificación del futuro cesionario, conforme al formato aprobado previamente por el ICT;
- b) copia certificada de los documentos de identificación del cesionario persona física; o certificación notarial o de Registro Público de los estatutos sociales, personería, accionista o cuotistas y cédula jurídica de la cesionaria persona jurídica, constituida y domiciliada en el país;
- c) record policial del cesionario si es persona física y si fuere persona jurídica, de los representantes legales, haciendo constar que no tiene antecedentes policiales en su lugar de domicilio en los últimos seis meses;
- d) comprobante de la Tesorería del ICT sobre pago del canon de traspaso respectivo según el terreno a ceder;
- e) plano catastrado o autorizado por el Consejo Director de Papagayo del área a ceder;
- f) documentos que acrediten la experiencia del cesionario en proyectos turísticos o similares;
- g) declaración jurada del futuro cesionario o su representante de que cuenta con suficiente solvencia económica para asumir las responsabilidades que implica su condición como futuro cesionario y de que no le afectan las prohibiciones dispuestas por el Capítulo V de la Ley de Contratación Administrativa, de acuerdo al formato previamente



aprobado por el ICT;

h) documentos que acrediten la capacidad económica del cesionario para desarrollar el proyecto turístico propuesto;

i) anteproyecto, cronograma de ejecución de obras, con fecha de inicio y terminación de las diferentes etapas; y

j) suscripción del contrato de cesión parcial que al menos deberá contener las cláusulas que se incluyen en el formato previamente aprobado por el ICT, para ser sometido a autorización de esta Institución.

Los requisitos anteriores serán presentados a la Dirección Ejecutiva de la Oficina Ejecutora del Polo Turístico de Papagayo, para su estudio junto con la Dirección Legal del ICT y la cesión parcial será autorizada por la Junta Directiva del ICT, con la previa recomendación favorable del Consejo Director de Papagayo.

Artículo 5º-Para los efectos de las cesiones parciales simples o de cesiones parciales para desarrollos residenciales turísticos, a que se refiere el presente procedimiento, se utilizará un único formato de contrato de cesión que será presentado, debidamente firmado y autenticadas sus firmas, junto a los restantes requisitos.

Corresponderá a la Dirección Legal del ICT verificar el cumplimiento de este requisito por parte del solicitante y consignar en él, cuando fuere aprobado en firme por la Junta Directiva del ICT, la información del acuerdo respectivo así como verificar la firma del representante de la Institución y autenticar su firma, para los efectos de las disposiciones establecidas en materia registral.

Artículo 6º-Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*."