

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,
LAS MINISTRAS DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS, DE
ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO Y EL MINISTRO DE TURISMO**

Con fundamento en las facultades que les confieren los artículos 140, incisos 3), 18) y 146 de la Constitución Política; los artículos 25, incisos 1), 27 inciso 1), 28, inciso 2), acápite a) y b) de la “Ley General de Administración Pública”, Ley N° 6227 del 2 de mayo de 1978, el artículo 5 inciso b) de la “Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Turismo”, Ley N° 1917 del 30 de julio de 1955 y sus reformas, el artículo 1, inciso e) de la “Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio”, Ley 7933 del 28 de octubre de 1999 y sus reformas.

Considerando:

- I. Que, la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley 7933 del 28 de octubre de 1999 y sus reformas, (en adelante, Ley 7933) establece en su artículo 1, inciso e), que el régimen de propiedad en condominio puede aplicarse:
- II. *“(…) e) Cuando el titular de un derecho de concesión que recaiga sobre un bien inmueble y se destine a ser explotado turística o comercialmente, decida someter su proyecto a las disposiciones de esta ley. En este caso, deberá contar con la autorización expresa y previa de las autoridades que hayan otorgado la concesión.”*
- III. Que, la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley N° 7744 del 19 de diciembre de 1977 y sus reformas, (en adelante Ley 7744), regula en forma especial el otorgamiento de concesiones para la construcción, administración y explotación de marinas y atracaderos turísticos.

- IV. Que el artículo 2, de la Ley 7744 define la marina turística como el conjunto de instalaciones, marítimas o terrestres, destinadas a la protección, el abrigo y la prestación de toda clase de servicios a las embarcaciones de recreo, turísticas y deportivas, de cualquier bandera e independientemente de su tamaño, así como a los visitantes y usuarios de ellas, nacionales o extranjeros; asimismo, comprende las instalaciones que se encuentren bajo la operación, la administración y el manejo de una empresa turística. Se considerarán partes de una marina: los inmuebles, las instalaciones, las vías de acceso a las distintas áreas y los demás bienes en propiedad privada destinados, por sus dueños, a brindar servicios a la marina turística y que se hayan considerado en la concesión.
- V. Que, el mismo artículo 2 de la Ley 7744 define como atracaderos turísticos, los desembarcaderos, los muelles fijos o flotantes, las rampas y otras obras necesarias, a fin de permitir el atraque de embarcaciones turísticas, recreativas y deportivas, para el disfrute y la seguridad de los turistas. Formarán parte de un atracadero turístico: el inmueble, las instalaciones, las vías de acceso a las distintas áreas y los demás bienes en propiedad privada, destinados, por sus dueños, a brindar servicios al atracadero turístico y que se hayan considerado en la concesión.
- VI. Que, la Ley 7744 en su artículo 3, inciso 2), acápite ñ), instituye como un requisito para las marinas turísticas, el contar con edificios comerciales, mientras que el reglamento a dicha Ley, emitido por el Decreto Ejecutivo N° 38171 del 17 de octubre, del 2013 y sus reformas, establece en su artículo 11, que las áreas dadas en concesión donde se ubiquen esos edificios comerciales, podrán someterse a los regímenes de administración que el ordenamiento jurídico autoriza expresamente y en el tanto sean compatibles con la actividad turística, entre los que se incluye el régimen condominal de la Ley 7933 y su reglamento.
- VII. Que, tanto los artículos 2 y 3 de la Ley 7744 como el Dictamen de la Procuraduría General de la República, C-299-2011 del 5 de diciembre del 2011, establecen la

necesidad de que los establecimientos de marinas turísticas cuenten e integren variados servicios administrativos y comerciales, que abarcarán diversos edificios y áreas en tierra con distintos usos, infraestructura para la cual, resulta procedente la aplicación de un régimen condominal a fin de ordenar, individualizar y administrar los distintos servicios a brindar al turista nacional y extranjero.

- VIII. Que, el artículo 26 de la Ley 7744, establece que, en lo no regulado expresamente por ella, aplica en forma supletoria lo establecido en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley 6043 del 2 de marzo de 1977 y sus reformas, por lo que la aplicación de la Ley 7933 a las marinas y atracaderos turísticos, es procedente por medio del capítulo IV, del Reglamento a la Ley 7933, Decreto Ejecutivo N° 32303 del 2 de marzo del 2005 y sus reformas, que regula expresamente la afectación de las concesiones de la Ley 6043 al régimen condominal.
- IX. Que, el artículo 12 de la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Ley N° 6758 del 6 de mayo de 1982 y el artículo 12 del Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo N° 25439-MP-TUR, del 27 de agosto de 1996 y sus reformas, establecen que corresponde a la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo autorizar el sometimiento de concesiones en el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo al régimen condominal.
- X. Que, aunque desde el punto de vista legal y según los considerandos anteriores, las concesiones otorgadas en virtud de la Ley 7744 y su reglamento y de la Ley que Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo, Ley N° 6758 del 4 de junio de 1982, sus reformas y su reglamento, son susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad en condominio, se ha identificado la necesidad de adicionar mediante reforma al actual Reglamento a la Ley 7933, Decreto Ejecutivo N° 32303 del 2 de marzo del 2005 y sus reformas, un capítulo con disposiciones especiales para regular el trámite sobre el sometimiento de una concesión de marina o atracadero turístico al régimen de condominio, que clarifique al administrado la adecuada

aplicación de la figura del condominio en ese tipo de desarrollos turísticos y le otorgue mayor seguridad jurídica.

- XI. Que, como resultados positivos derivados de la reforma propuesta, se identifican una mayor claridad y orden administrativo en la implementación y fiscalización de los diferentes usos e infraestructura de tipo turístico y comercial que integran los proyectos y establecimientos de marinas y atracaderos turísticos, además de facilitar a los concesionarios, el acceso y adecuada administración de los incentivos turísticos que les puedan ser otorgados bajo la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Ley N° 6990 del 15 de julio de 1985, sus reformas y su reglamento, al otorgarles la posibilidad de individualizar en concesiones filiales, la concesión original dada a los proyectos de marinas y atracaderos turísticos, los cuales deberán atender los límites y prohibiciones establecidos por Ley.

- XII. Que, la Junta Directiva del ICT aprobó este proyecto de decreto, mediante el acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria Virtual de Junta Directiva, N° 6189, apartado 1, artículo 4, inciso II, celebrada el día 11 de octubre del 2021 y ratificada en Sesión Ordinaria Virtual N° 6190, realizada el 18 de octubre de 2021.

- XIII. Que, este Decreto Ejecutivo se enmarca bajo la excepción regulada en el artículo 1, inciso a) de la Directriz N° 052-MP-MEIC del 19 de junio de 2019, Directriz de moratoria a la creación de nuevos trámites, requisitos o procedimientos al ciudadano para la obtención de permisos, licencias o autorizaciones; dado que se reglamenta el trámite que corresponde al sometimiento de una concesión de marina o atracadero turístico al régimen de propiedad en condominio, según el mandato de los artículos 1 inciso e), 2 y 5 de la Ley 7633, el cual requiere de autorizaciones concretas por parte de varias entidades del Estado, entre ellas las de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (en adelante CIMAT), competente para ello según el mandato de los artículos 6, 7, 8, 9, 9 bis, 12, 13, 15, 16 y 25 de la Ley 7744 y de acuerdo a lo indicado en lo conducente por el Dictamen de la Procuraduría General de la República número C-307-2020 del 4 de agosto de 2020.

- XIV. Que, de conformidad con el Informe DMR-DAR-INF -133-21 del 1 de octubre del 2021, la Dirección de Mejora Regulatoria del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, el presente proyecto de decreto cumple con los principios de mejora regulatoria, por lo que fue aprobado.

Por tanto;

DECRETAN:

REFORMA AL REGLAMENTO DE LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA SU APLICACIÓN A LAS MARINAS Y ATRACADEROS TURÍSTICOS, DECRETO EJECUTIVO N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR DEL 2 DE MARZO DEL 2005

Artículo 1. Modifíquese el artículo 20 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo del 2005 y sus reformas, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 74 del 19 de abril de 2005, para que dicho artículo se lea como sigue:

“ (...)

Artículo 20. Autorizaciones. El concesionario que pretenda someter su concesión al régimen de propiedad en condominio deberá obtener de previo la autorización de la Municipalidad que le otorgó la concesión, del Instituto Costarricense de Turismo, de conformidad con el artículo 45 de la Ley Zona Marítimo Terrestre; del Instituto de Desarrollo Rural (en adelante INDER), cuando se trate de terrenos o inmuebles a nombre del Estado sometidos al régimen de posesión de la Propiedad Rural Inmueble, propiedad agrícola del Estado, parcelación o colonización de tierras, concretamente a nombre del INDER, tal y como lo dispone la Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER), Ley N° 2825 de 14 de octubre de 1961 y sus reformas, según sea el caso; o bien, de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (en adelante CIMAT), cuando se trate de concesiones en marinas y atracaderos turísticos regidas por la Ley de Concesión y

Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos (en adelante Ley 7744), Ley N° 7744 del 19 de diciembre de 1997 y sus reformas. Las autorizaciones serán otorgadas si el destino previsto para las fincas filiales en concesión es consistente con el plan regulador vigente o el instrumento de planificación aplicable a la concesión relacionada. En el caso de concesiones otorgadas por el Instituto Costarricense de Turismo dentro del Polo Golfo Turístico Papagayo, el concesionario deberá obtener únicamente la autorización previa de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo. En el caso de concesiones de marinas y atracaderos turísticos otorgadas bajo la Ley 7744, el concesionario deberá obtener de previo la autorización de la CIMAT de acuerdo a lo estipulado en el artículo 31 del Capítulo IV Bis de este Reglamento.”

Artículo 2. Adiciónese un nuevo Capítulo IV Bis al Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo del 2005 y sus reformas, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 74 del 19 de abril de 2005, ajustándose de conformidad la numeración de los capítulos y artículos subsiguientes, y para que el nuevo Capítulo IV Bis, se lea como sigue:

“ (...)

CAPÍTULO IV Bis.

Acerca de la afectación al Régimen de Propiedad en Condominio de concesiones bajo el régimen especial de Marinas y Atracaderos Turísticos.

Artículo 30. Sometimiento de marina o atracadero turístico al régimen de condominio. De conformidad con lo establecido en el inciso e) del artículo primero de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N° 7933 del 28 de octubre de 1999 y sus reformas (en adelante Ley 7933) y la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley N° 7744 del 19 de diciembre de 1997 y sus reformas, (en adelante Ley 7744), el titular de un derecho de concesión de marina turística o de atracadero turístico, podrá someter su derecho al régimen de condominio, con fundamento en los artículos 2 y 16 de la Ley 7744 y el artículo 2 de su Reglamento, en el tanto se garantice la unidad funcional de la marina o atracadero turístico. Por la naturaleza misma

de las marinas y atracaderos turísticos, la afectación al régimen de condominios podrá ser respecto de la superficie terrestre y del área cubierta por el agua. Para el caso del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo deberá contar, además, con la aprobación de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, según lo establecido en el artículo 12 de la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Ley N° 6758 del 6 de mayo de 1982 (en adelante Ley 6758).

Todo lo anterior, deberá darse en concordancia con el instrumento de planificación oficial o el instrumento del régimen legal especial que le sea de aplicación a cada marina o atracadero turístico según su ubicación, o en el caso del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en concordancia con el plan maestro aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo. En todo caso serán aplicables a las concesiones de marinas o atracaderos turísticos para efectos de este reglamento, todos los usos indicados en el artículo 3 de la Ley 7933.

El sometimiento al régimen condominal de una marina o atracadero turístico y las eventuales cesiones de las concesiones filiales, deberán otorgarse de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este reglamento. El concesionario original o quién asuma sus obligaciones contractuales con el Estado, será responsable de mantener la coordinación necesaria con la CIMAT. Toda comunicación relacionada con eventuales incumplimientos por parte de uno o varios de los concesionarios, deberá notificarse al infractor con copia al administrador del Condominio inscrito en el Registro Nacional y al Administrador de la marina o atracadero turístico, sea éste el concesionario original o a quién asuma sus obligaciones contractuales, quién será responsable de mantener la coordinación necesaria con la CIMAT, para efectos del resguardo de dichas obligaciones.

Artículo 31. Autorizaciones. El concesionario bajo la Ley N° 7744 que pretenda someter su concesión al régimen de condominio deberá obtener de previo las siguientes autorizaciones, según lo establecido en el artículo 20, Capítulo IV de este Reglamento a la Ley 7933:

a) Autorización, emitida por el Consejo Director de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (en adelante CIMAT), en virtud de las competencias dispuestas en el inciso c) del artículo 7 de la Ley 7744 y los incisos a), b), c) y d) del artículo 17 de su Reglamento, emitido por medio del Decreto el Decreto Ejecutivo N°

38171 del 17 de octubre del 2013 y sus reformas (en adelante el Reglamento a la Ley 7744). Para dicho trámite se deberá aportar la siguiente documentación:

- i. Solicitud de autorización previa ante CIMAT (en adelante la solicitud), según el formulario de solicitud establecido en el anexo único de este reglamento.
- ii. Planos de diseño de sitio, conforme lo indicado en el artículo 15, incisos 1 y 2, del Capítulo III de este Reglamento.

Los anteriores requisitos deberán ser presentados por el concesionario interesado junto con la solicitud ante la CIMAT, o bien podrá realizarlo a través de la plataforma digital “Administrador de Proyectos de Construcción Requisitos” (en adelante APC Requisitos) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (en adelante CFIA), de conformidad con la Directriz “Puesta en marcha de la plataforma APC requisitos”, Directriz N° 023-MP-MEIC-SALUD-MIVAH, del 3 de setiembre del 2018, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 189 del 12 de octubre de 2018 (en adelante la Directriz). El concesionario deberá indicar en su solicitud, un correo electrónico para recibir notificaciones de su trámite.

Una vez presentada la solicitud en forma completa, la CIMAT contará con un plazo de veinte días hábiles para revisarla y verificará que el sometimiento al régimen de condominio propuesto no transgreda los términos de la viabilidad técnica de la concesión, posterior a lo cual emitirá su resolución de autorización.

En el caso de que la solicitud sea presentada en forma incompleta o con información errónea, o bien incumpla con los requisitos establecidos en este artículo, la CIMAT podrá realizar observaciones escritas y en forma motivada sobre dichos requisitos, por una única vez y dentro del plazo de los diez días hábiles siguientes al día del recibo del trámite. Asimismo, en casos de excepción y cuando sea imprescindible para la resolución del trámite, la CIMAT tendrá la facultad de requerir ampliaciones o aclaraciones adicionales a la información aportada en la solicitud, lo cual hará por escrito, vía correo electrónico, de manera motivada y por una única vez en el mismo plazo de quince días naturales siguientes al día del recibo del trámite. En ambos casos, la prevención de la CIMAT suspende el plazo para la resolución del trámite y otorga al interesado un plazo de diez días hábiles para su atención, para lo cual le indicará un correo electrónico institucional al cual remitir la respuesta del caso o bien podrá realizarlo a través de la plataforma digital APC Requisitos del CFIA, de conformidad con la Directriz.

En caso de que la CIMAT deniegue en forma motivada una solicitud, el concesionario solicitante podrá hacer reingreso de la misma atendiendo los aspectos pendientes de resolución; o bien interponer recurso de revocatoria ante la CIMAT o de apelación ante la Junta Directiva del ICT, dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación de la denegatoria. En caso de que la Junta Directiva declare sin lugar la apelación, esta resolución dará por agotada la vía administrativa.

b) En caso de que se someta al régimen condominal una concesión de marina o atracadero turístico en el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo (en adelante PGP), deberá una vez obtenida la autorización de la CIMAT según el inciso a) anterior, obtener autorización por parte de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo según lo establecido en el artículo 12 de la Ley 6758 y el artículo 12 del Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo N° 25439-MP-TUR del 27 de agosto de 1996 y sus reformas. Para estas solicitudes de autorización de la Junta Directiva del ICT en el PGP, se utilizará el formulario establecido en el Anexo Único de este reglamento y se seguirá el siguiente trámite:

La CIMAT, trasladará de oficio la solicitud a la Dirección Ejecutiva del PGP junto con su expediente administrativo, para que ésta, de acuerdo a lo establecido en el Anexo Único a este reglamento, emita el criterio técnico del caso con respecto a si el sometimiento al uso condominal que se propone, es acorde al Plan Maestro del PGP. Dicho criterio técnico acompañado con el criterio de la Asesoría Legal, - el cual verificará el cumplimiento de la solicitud con la normativa especial del PGP, esta es, la Ley 6758 y su reglamento -, se someterá a la aprobación del Consejo Director del PGP y de la Junta Directiva del ICT, para que ésta emita la autorización del artículo 12 de la Ley 6758. Lo anterior en un plazo de un mes a partir del traslado del trámite.

c) Para la autorización municipal que otorgó la concesión se seguirá el procedimiento y plazos de resolución establecidos en el artículo 14 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 o en su defecto en el procedimiento municipal establecido por el gobierno local competente, que deberá ser publicado en el Diario Oficial La Gaceta. En

todo caso la municipalidad deberá resolver sobre esta autorización en el plazo de veinte días hábiles.

Obtenidas las autorizaciones previas citadas, el interesado deberá continuar con los trámites posteriores vigentes para la constitución e inscripción registral del régimen de condominio en la concesión del caso, según los artículos 16, 17, 21, 22 y 23 de este reglamento, incluidos los visados 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.

Artículo 32. Áreas de Acceso Libre y Restringido.

Al momento de someter la concesión al régimen de condominio, se deberá garantizar que de las áreas indicadas en el inciso 2) y 3) del artículo 3 de la Ley N° 7744, deberán ser de acceso libre para cualquier visitante de la marina o atracadero; específicamente: suministro de combustible y lubricantes, oficina de Gobierno, baterías de baños e instalaciones sanitarias de atención al público, espacios de estacionamiento, paseos peatonales, malecones y plazas abiertas. Todas estas áreas deberán incluirse en la escritura y el reglamento de constitución del condominio como áreas comunes o áreas privativas del condominio y en el caso de ser privativas deberá garantizarse su libre acceso, aspecto por el que deberá velar la Administración del Condominio.

Así mismo, serán áreas de acceso restringido en las facilidades propias de marina o atracadero turístico: la oficina administrativa del concesionario, obras de rompeolas, facilidades de muelles, áreas de taller para mantenimiento de embarcaciones, facilidades para varado y botadura, almacenamiento en seco de embarcaciones, área de almacenamiento de combustible, área de planta de tratamiento y área de centro de acopio. Todas estas áreas deberán incluirse en la escritura y el reglamento de constitución del condominio como áreas comunes de acceso restringido o como áreas privativas, aspecto por el que deberá velar la Administración del Condominio.

Artículo 33. Requisitos técnicos para constituir condominios en espacios de atraque.

Los espacios para atraque de embarcaciones, dispuestos en un orden geométrico por medio de muelles, pueden ser sometidos al régimen de condominio, para lo cual deberán contemplar los siguientes requisitos técnicos:

- a) El desarrollo de muelles en agua podrá constituirse en fincas filiales en concesión, respetando que solamente el polígono específico del área de agua del puesto de atraque es lo que se podrá catastrar. Esto no debe contemplar las áreas de circulación, áreas de muelle, canales de navegación ni radios de giro.

- b) Se podrá conformar la totalidad del polígono del área cubierta por el agua destinado al atraque de las embarcaciones (incluidas todas las áreas adicionales descritas en el inciso a) anterior) como una finca filial matriz, en la que posteriormente se constituyan las fincas filiales en concesión en agua.

- c) Los servicios públicos de agua, electricidad, internet y otros, así como servicios accesorios tales como baúles; que están a disposición de cada espacio de atraque para barco (s) deberán disponerse por áreas comunes. La estructura del puesto de atraque y muelles, deberá ser área común del condominio madre o un sub condominio.

- d) Los costos asociados al mantenimiento de muelles y anclajes deberán ser considerados como parte del presupuesto condominal. En caso de que el condominio no mantenga esas áreas en buen estado, el Concesionario será solidariamente responsable en cuanto a la ejecución de dichas obras frente al Estado.

Artículo 34. Contratos de concesión filial. La Municipalidad otorgante de una concesión de marina o atracadero turístico sometida al régimen de condominio o bien, el Instituto Costarricense de Turismo para el caso de marinas o atracaderos turísticos en el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, deberán respectivamente, emitir a favor de su titular un nuevo

contrato de concesión para cada concesión filial. Los nuevos contratos de concesión filial deberán ser suscritos por parte del concesionario y de la autoridad competente que los otorgó, en un plazo no mayor de tres meses a partir de la comunicación al interesado de su aprobación. Dichos contratos de concesión deberán ser protocolizados y presentados ante el Registro Nacional para su inscripción, esto a cargo y costo del interesado, en un plazo de dos meses a partir de su suscripción. Una vez inscritos los contratos de concesión, el concesionario deberá informar de ello por escrito a la autoridad competente que los otorgó, en un plazo de quince días hábiles.

Artículo 35. Condiciones de los contratos de concesión filial. Cuando se otorguen nuevos contratos de concesión filial, se suscribirán en los mismos términos y condiciones que el contrato de concesión original, salvo: a) en cuanto al plazo, que será el que reste para el término del plazo originalmente concedido; y, b) en cuanto a aquellas otras materias en las que resulte indispensable ajustar su texto para hacerlo consecuente con la partición de la concesión original, todo lo cual deberá ser transcrito en el contrato de cada concesión filial. Los plazos y sus prórrogas para las concesiones filiales de una marina o atracadero turístico deberán atender los límites y disposiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley 7744.

Artículo 36. Cesión, transmisión y disposición de concesiones filiales. Los titulares de concesiones filiales podrán cederlas, transmitir las o gravarlas, previa autorización de la CIMAT y la Municipalidad que otorgó la concesión o del Instituto Costarricense de Turismo para el caso del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, conforme a los plazos y a lo establecido al efecto en el artículo 33 de la Ley 7744, los artículos 45 y 76 del Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Decreto Ejecutivo N° 38171-TUR-MINAE-S-MOPT del 17 de octubre del 2013 y sus reformas, los artículos 30, 31, 45, 47, 49, 57 y 67 de la Ley sobre la zona marítimo terrestre, Ley N° 6043 del 02 de marzo de 1977 y sus reformas, los artículos 60, 83 y 25 del Reglamento a la Ley sobre la zona marítimo terrestre, Decreto Ejecutivo N° 7841-P del 16 de diciembre de 1977 y sus reformas, la Ley N° 6758 del 4 de junio de 1982 y sus reformas, que Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo (en adelante Ley 6758), los artículos 2, 12 y 13 del Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de

Papagayo, Decreto Ejecutivo N° 25439-MP-TUR del 27 de agosto de 1996 y sus reformas, el artículo 1 y siguientes del Reglamento para el Otorgamiento de Garantías Reales que Gravan las Concesiones del Polo Turístico de Papagayo, Decreto Ejecutivo N° 29794-MP-TUR del 30 de agosto del 2001 y sus reformas y el artículo 1 y siguientes del Procedimiento a Seguir para las Cesiones Parciales de las Concesiones Otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, aprobado en la Sesión Ordinaria de Junta Directiva del ICT N° 5349, artículo 5, inciso X, celebrada el día 1 de marzo del 2005, publicado en La Gaceta No. 54 del 17 de marzo del 2005. En todo caso, los plazos de resolución de las autorizaciones citadas no podrán ser mayores a un mes.

Para todo lo anterior, deberá además respetar lo dispuesto en el Reglamento interno del Condominio que las rija.

Artículo 37. Responsabilidades en los contratos de concesión filial. Cada concesionario de una concesión filial será individualmente responsable de cumplir con las obligaciones de su contrato de concesión filial. En caso de posibles incumplimientos de las obligaciones contenidas con el contrato de concesión filial, la Municipalidad otorgante de la concesión filial, o el Instituto Costarricense de Turismo para el caso del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, deberán iniciar contra el concesionario filial un procedimiento ordinario administrativo de cancelación de su concesión filial. Esto según lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Ley 7744 y en el artículo 13 de la Ley 6758. Para el caso del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, se deberá de previo a la apertura del procedimiento ordinario administrativo indicado supra, agotarse el procedimiento previo de subsanación del artículo 23 del Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo N° 25439-MP-TUR del 27 de agosto de 1996 y sus reformas.

Se entenderá que la garantía de cumplimiento establecida por los artículos 13 y 14 de la Ley 7744 será distribuida proporcionalmente entre todas las concesiones filiales, de forma tal, que ante un incumplimiento por parte de uno o varios de los concesionarios filiales, en las obligaciones establecidas en el respectivo contrato de concesión filial, ésta sirva como única garantía solidaria máxima, todo lo anterior en concordancia con lo establecido por el

artículo 23 de la “Ley de Impulso a las marinas turísticas y desarrollo costero”, Ley N° 9977 del 5 de abril del 2021.

Artículo 38. Terminación. En el caso de terminación de una concesión filial, el concesionario original de la Marina o Atracadero, asumirá en forma plena los derechos y obligaciones que corresponden al respectivo condómino. Si todos los derechos de concesiones filiales fueren cancelados, incluido el derecho del concesionario original, la concesión volverá a la Municipalidad, o al Instituto Costarricense de Turismo para el caso del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

Artículo 39. Prórrogas y nuevos contratos de concesión filial. El otorgamiento de un nuevo contrato sobre la concesión filial cancelada o no prorrogada, deberá darse en los mismos términos y condiciones de los demás contratos de concesión filial del respectivo condominio, salvo el plazo, que será el que falte para la terminación del resto de las concesiones filiales y de la concesión original. La solicitud de prórroga de cada concesión filial deberá ser realizada individualmente por cada condómino. El otorgamiento de nuevas concesiones y la prórroga de las concesiones existentes deberán realizarse de manera que todas las concesiones filiales dentro de un mismo condominio tengan igual plazo de vencimiento o término y en estricto apego al artículo 11 de la Ley 7744.

Artículo 40.

(...)”

Artículo 3. Adiciónese un Anexo Único al Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo del 2005 y sus reformas, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 74 del 19 de abril de 2005, para que se lea como sigue:

“ANEXO ÚNICO

A) FORMULARIO DE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PREVIA ANTE LA COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE MARINAS Y ATRACADEROS TURÍSTICOS PARA AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE UNA CONCESIÓN DE MARINA O ATRACADERO TURÍSTICO.

El suscrito, [Nombre y apellidos del solicitante], mayor de edad, [Estado civil], [Profesión u oficio], vecino de [Domicilio exacto], portador de la cédula de identidad número [___], en mi condición de concesionario / de [___], con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, de la sociedad denominada [___], cédula jurídica número [___], en su condición de sociedad concesionaria/ de la concesión inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad bajo la matrícula [___]-Z-[___] (en adelante la "Concesión"), conocida como Marina / Atracadero [___]; y para los efectos de cumplir con las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio Número Siete Nueve Tres Tres y la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos Número Setenta Siete Cuatro Cuatro y sus reglamentos, solicito la autorización previa de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (en adelante CIMAT) para afectar la Concesión al régimen de propiedad en condominio. A tales efectos, en este acto / y en nombre de mi representada/ me comprometo a lo siguiente: PRIMERO: A contemplar dentro del futuro reglamento del condominio -a ser constituido-, la siguiente cláusula: *"El presente Reglamento de Condominio, se aprueba en concordancia con: (i) las disposiciones legales vigentes y aplicables a la operación de las concesiones de marinas y atracaderos turísticos, en especial las de la Ley N° 7744 del 19 de diciembre de 1977 y sus reformas, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos y su reglamento (ii) el contrato de concesión correspondiente, (iii) el Reglamento Interno de la Marina; específicamente en lo referente a los usos y servicios previamente aprobados por parte de la CIMAT, así como la garantía de libre acceso público a la Marina, y (iv) lo dispuesto en el último párrafo del artículo 30 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo del 2005 y sus reformas, en cuanto a los posibles incumplimientos contractuales."* SEGUNDO: De igual forma me comprometo, en un plazo máximo de treinta días calendario contados a partir de la inscripción del Condominio en el Registro Nacional, a presentar ante la CIMAT para su verificación, certificación notarial o registral que respalde dicha inscripción y la

incorporación en el Reglamento de Condominio, de la cláusula indicada en el punto Primero anterior. Establezco además los siguientes medios para recibir notificaciones del presente trámite: FAX: CORREO ELECTRÓNICO: / ES TODO. [Nombre de la ciudad], a las [Horas] horas y [Minutos] minutos del [Día] del mes de [Mes] del año [Año].

(FIRMA)

En caso de presentarse la solicitud personalmente por el solicitante, este podrá, previa identificación mediante su cédula de identidad, firmar frente al funcionario del ICT que la reciba, quién lo hará constar así mediante leyenda en el mismo documento. En caso de presentar la solicitud en forma física no presencial (mediante un tercero), la firma deberá estar autenticada. En caso de presentarse la solicitud en formato digital, esta deberá ser suscrita mediante firma digital.

B) FORMULARIO DE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PREVIA ANTE LA COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE MARINAS Y ATRACADEROS TURÍSTICOS Y ANTE LA JUNTA DIRECTIVA DEL ICT PARA AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE UNA CONCESIÓN DE MARINA O ATRACADERO TURÍSTICO UBICADA EN EL PROYECTO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO.

El suscrito, [Nombre y apellidos del solicitante], mayor de edad, [Estado civil], [Profesión u oficio], vecino de [Domicilio exacto], portador de la cédula de identidad número [___], en mi condición de concesionario / de [___], con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, de la sociedad denominada [___], cédula jurídica número [___], en su condición de sociedad concesionaria/ de la concesión inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad bajo la matrícula [___]-Z-[___] (en adelante la "Concesión"), conocida como Marina / Atracadero [___]; y para los efectos de cumplir con las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio Número Siete Nueve Tres Tres y la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos Número Setenta Siete Cuatro

Cuatro y sus reglamentos, solicito la autorización previa de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (en adelante CIMAT) para afectar la Concesión al régimen de propiedad en condominio y una vez obtenida ésta, la autorización de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo en los términos del artículo 12 de la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Ley N° 6758 del 6 de mayo de 1982 (en adelante Ley 6758) y el artículo 12 de su reglamento, toda vez que la Concesión se ubica en el Proyecto Golfo Turístico de Papagayo. A tales efectos, en este acto / y en nombre de mi representada/ me comprometo a lo siguiente: PRIMERO: A contemplar dentro del futuro reglamento del condominio -a ser constituido-, la siguiente cláusula: *“El presente Reglamento de Condominio, se aprueba en concordancia con : (i) las disposiciones legales vigentes y aplicables a la operación de las concesiones de marinas y atracaderos turísticos en el Proyecto Golfo Turístico de Papagayo (en adelante PGP), en especial las de la Ley N° 7744 del 19 de diciembre de 1977 y sus reformas, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, su reglamento y las de la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Ley N° 6758 del 6 de mayo de 1982 y su reglamento (ii) el contrato de concesión correspondiente, (iii) el Reglamento Interno de la Marina; específicamente en lo referente a los usos y servicios previamente aprobados por parte de la CIMAT, así como la garantía de libre acceso público a la Marina y (iv) lo dispuesto en el último párrafo del artículo 30 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo del 2005 y sus reformas, en cuanto a los posibles incumplimientos contractuales.”* SEGUNDO: De igual forma me comprometo, en un plazo máximo de treinta días calendario contados a partir de la inscripción del Condominio en el Registro Nacional, a presentar ante la CIMAT y ante la Oficina Ejecutora del PGP para su verificación, certificación notarial o registral que respalde dicha inscripción y la incorporación en el Reglamento de Condominio, de la cláusula indicada en el punto Primero anterior. Establezco además los siguientes medios para recibir notificaciones del presente trámite: FAX: CORREO ELECTRÓNICO: / ES TODO. [Nombre de la ciudad], a las [Horas] horas y [Minutos] minutos del [Día] del mes de [Mes] del año [Año].

(FIRMA)

En caso de presentarse la solicitud personalmente por el solicitante, este podrá, previa identificación mediante su cédula de identidad, firmar frente al funcionario del ICT que la reciba, quién lo hará constar así mediante leyenda en el mismo documento. En caso de presentar la solicitud en forma física no presencial (mediante un tercero), la firma deberá estar autenticada. En caso de presentarse la solicitud en formato digital, esta deberá ser suscrita mediante firma digital.

C) REQUISITOS DE PRESENTACIÓN Y ASPECTOS A VERIFICAR:

C1. Formato de los planos digitales: Los planos de diseño de sitio, conforme al requisito indicado en el artículo 15, incisos 1 y 2, del Capítulo III de este Reglamento, deberán ser presentados en formato PDF, DWG o cualquier otro aceptado en la plataforma digital “Administrador de Proyectos de Construcción” (APC) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

C2. Presentación vía plataforma APC Requisitos: La solicitud podrá ser presentada además a través de la plataforma digital “Administrador de Proyectos de Construcción Requisitos” (APC Requisitos) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), de conformidad con la Directriz “Puesta en marcha de la plataforma APC requisitos”, Directriz N° 023-MP-MEIC-SALUD-MIVAH, del 3 de setiembre del 2018, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 189 del 12 de octubre de 2018 (en adelante la Directriz) y según lo que indica el artículo 31 de este reglamento. Hasta tanto esté disponible el acceso a la plataforma APC Requisitos para estos efectos, el interesado podrá presentar su solicitud ante la CIMAT en forma física o bien digital.

C3. Aspectos a verificar de oficio por la CIMAT:

1. Con vista al Sistema de Certificaciones e Informes Digitales en línea del Registro Nacional, la CIMAT verificará la naturaleza, situación, medida y linderos de la concesión a someter al régimen de propiedad en condominio.
2. La CIMAT verificará los aspectos técnicos de la solicitud según lo establecido en los artículos 31, 32 y 33 de este reglamento.

3. Los compromisos adquiridos por el solicitante junto con la información detallada en la solicitud, serán verificados de oficio por la CIMAT con base en la competencia establecida en el artículo 7, inciso a) de la Ley 7744.

C4. Aspectos a verificar de oficio por el ICT en el caso de concesiones de marinas y atracaderos turísticos en el PGP.

1. La Dirección Ejecutiva del PGP con vista al expediente administrativo de la solicitud que le será trasladado de oficio por la CIMAT, verificará mediante criterio técnico si el sometimiento al uso condominal que se propone, es acorde al Plan Maestro del PGP.
2. La Asesoría Legal del ICT, con vista al expediente administrativo de la solicitud y al criterio técnico de la Dirección Ejecutiva del PGP, verificará el cumplimiento de la solicitud con la normativa especial del PGP, esta es, la Ley 6758 y su reglamento.
3. La solicitud junto con su criterio técnico y legal, se someterá a la aprobación del Consejo Director del PGP y de la Junta Directiva del ICT, para que ésta emita la autorización del artículo 12 de la Ley 6758. Lo anterior en un plazo de un mes a partir del traslado del trámite.”

Artículo 4.- Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Dado en la Presidencia de la República a los veintiún días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.

CARLOS ALVARADO QUESADA

Irene Campos Gómez

MINISTRA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

Victoria Hernández Mora

MINISTRA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO

Gustavo Segura Sancho

MINISTRO DE TURISMO