



MUNICIPALIDAD DE NICOYA



---

## PLIEGO DE CONDICIONES

**Concurso público N°MN-CP-001-2025  
(Etapa 1: Antecedentes Preliminares)**

*“Servicios profesionales para la elaboración del Plan regulador costero del litoral pacífico del cantón de Nicoya”*

**Municipalidad de Nicoya**

**Fondo de Preinversión del Ministerio de  
Planificación Nacional y Política Económica**

**2025**



## DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Los siguientes términos, ya sea en el PLIEGO DE CONDICIONES, en los formularios o en los Términos de Referencia, se entenderán de la siguiente manera:

**ADJUDICATARIO:** Empresa consultora a la cual se le adjudica la realización del estudio denominado “Contratación de servicios profesionales Servicios profesionales para la elaboración del Plan regulador costero del litoral pacifico del cantón de Nicoya”.

**ADMINISTRACIÓN:** Municipalidad de Nicoya.

**ANTECEDENTES PRELIMINARES:** El conjunto de la información suministrada, de conformidad con el “PLIEGO DE CONDICIONES - Concurso Público- Antecedentes Preliminares”, y presentada por las Firmas Consultoras interesadas en participar en este Concurso Público.

**BENEFICIARIO:** La Municipalidad de Nicoya como ente solicitante del Fondo de Preinversión de MIDEPLAN, conforme lo estipula el Reglamento del Fondo de Preinversión.

**COMISIÓN CALIFICADORA:** Grupo técnico compuesto por funcionarios de la Municipalidad de Nicoya, nombrada por el Alcalde Municipal para realizar las labores de calificación de las firmas concursantes. Podrá incluir profesionales externos de la organización, que sean pertinentes de acuerdo con su experiencia, para que brinde opinión sobre la evaluación de las firmas concursantes.

**COMISIÓN DE SUPERVISIÓN TECNICA:** Grupo técnico compuesto por funcionarios de la Municipalidad de Nicoya, nombrada por el Alcalde Municipal, encargada de la revisión, planteamiento de observaciones de los informes resultantes del proyecto y la aprobación de estos.

**CONTRATISTA:** El oferente o consultora preseleccionado que resulte adjudicatario del proceso de contratación conforme el cumplimiento de requisitos del pliego de condiciones.

**ESTUDIO:** El estudio denominado “Contratación de servicios profesionales Servicios profesionales para la elaboración del Plan regulador costero del litoral pacifico del cantón de Nicoya”.

**FONDO:** El Fondo de Preinversión del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica.



**INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

**LEY GENERAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA:** Ley General de Contratación Pública, No.9986 y su Reglamento, el cual aplicará de forma supletoria cuando Reglamento del Fondo de Preinversión no cite algún aspecto respecto alguna de las etapas del proceso de contratación.

**LEY:** La Ley Contrato de Préstamo con el BID para IV Etapa Programa de Preinversión, No. 7376 de 23 de febrero de 1994, publicada en La Gaceta No. 51 de 14 de marzo de 1994.

**MIDEPLAN:** Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica

**MIVAH:** Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

**MUNICIPALIDAD:** Municipalidad de Nicoya.

**OFERENTE O CONSULTORA PRESELECCIONADA:** El oferente o consultora que obtuvo una calificación superior o igual a la nota mínima establecida en el pliego de condiciones para la primera etapa de ANTECEDENTES PRELIMINARES, que fue invitado por la ADMINISTRACIÓN para participar en la segunda etapa del proceso de contratación.

**OFERENTE O CONSULTORA:** Personas físicas o jurídicas, unión de sociedades en consorcio o Instituciones que se dedican a la prestación de servicios, acordes con la naturaleza del estudio objeto de este pliego de condiciones, inscrita en el “Registro de Consultores” del FONDO.

**OFERTA ECONÓMICA:** Es el detalle del precio cotizado por los servicios requeridos para el desarrollo del estudio “Contratación de servicios profesionales Servicios profesionales para la elaboración del Plan regulador costero del litoral pacifico del cantón de Nicoya”, el cual deberá incluir el desglose porcentual y presupuesto detallado que solicitará la ADMINISTRACIÓN en la segunda etapa del proceso de contratación.

**OFERTA TÉCNICA:** Es el conjunto de la información técnica suministrada por los OFERENTES PRESELECCIONADOS, de acuerdo con las condiciones del pliego de condiciones que solicitará la ADMINISTRACIÓN en la segunda etapa del proceso de contratación.

**OFERTA:** Es la propuesta formal presentada por el OFERENTE, en la primera etapa “ANTECEDENTES PRELIMINARES” del proceso de contratación que contiene la información técnica, de acuerdo con los requisitos de admisibilidad del pliego de condiciones



para verificar su cumplimiento e idoneidad, con lo cual se determinará si puede continuar en la segunda etapa del proceso.

**PLIEGO DE CONDICIONES:** Constituye el reglamento específico de la contratación que se promueve y se entienden incorporadas a su clausulado todas las normas jurídicas, principios constitucionales aplicables al respectivo procedimiento, así como los requerimientos técnicos, administrativos y legales, incorporadas conforme el Reglamento del Fondo de Preinversión.

**PROVEEDURIA:** Departamento encargado de las adquisiciones y contrataciones de la Municipalidad de Nicoya.

**REGLAMENTO:** El Reglamento del Fondo de Preinversión, según Decreto Ejecutivo No.24658-PLAN de 21 de setiembre de 1995, publicado en la Gaceta No. 191 de 9 de octubre de 1995, reformado mediante Decreto Ejecutivo No.44465 del 30 de noviembre de 2023, publicado en el Alcance No.103 de La Gaceta No.98 del 31 de mayo de 2024.

**TÉRMINOS DE REFERENCIA:** Descripción detallada de los objetivos generales y específicos, alcance del estudio y de las diferentes actividades que deberán llevarse a cabo en el desarrollo del estudio requerido.



## INTRODUCCIÓN

En el presente **PLIEGO DE CONDICIONES** se detallan las condiciones generales de la primera etapa del Concurso Público para la realización del estudio “**Contratación de servicios profesionales Servicios profesionales para la elaboración del Plan regulador costero del litoral pacifico del cantón de Nicoya**” este procedimiento está dividido en dos etapas, el objetivo de esta primera etapa es la **Preselección o Elegibilidad de los OFERENTES O CONSULTORES**, los cuales serán considerados para la segunda etapa de la contratación.

En el presente documento se definen los aspectos básicos del concurso en su etapa inicial y las instrucciones para el llenado de los formularios y formatos provistos en los anexos. La entrega de los formularios es obligatoria para homogenizar la presentación de la información solicitada por la Administración.

Los requisitos y las condiciones indicadas en este documento conservan su validez y aplicabilidad para la segunda etapa del concurso.

Este Concurso Público está enmarcado en los lineamientos establecidos en el Anexo B del “CONTRATO DE PRÉSTAMO” suscrito entre el Gobierno de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) No. 569/OC-CR, aprobado por la Ley del Fondo de Preinversión (No. 7376 del 23 de febrero de 1994) y su Reglamento (Decreto Ejecutivo No.24658-PLAN del 21 de setiembre de 1995).

Este **PLIEGO DE CONDICIONES** contiene las bases para la evaluación de los consultores interesados en participar en el Concurso y proporciona una metodología normalizada (Anexo No.3) para que la MUNICIPALIDAD realice el análisis de la información que cada participante aporte, de tal manera que favorezca la ejecución de una evaluación uniforme y transparente para la escogencia de las firmas consultoras que serán invitadas a presentar Propuestas Formales en la segunda etapa. En todo el proceso de Concurso y durante la ejecución del objeto contractual, el Fondo de Preinversión del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN) ejercerá su función de supervisión, conforme lo estipula la legislación vigente que rige esta materia.

Los consultores serán contratados mediante un Concurso Público, elaborado por la MUNICIPALIDAD y con la aprobación del Fondo de Preinversión de MIDEPLAN; en acatamiento a lo dispuesto por la Ley No. 7376 de 23 de febrero de 1994 y el Reglamento Decreto Ejecutivo No. 24658-PLAN de 21 de setiembre de 1995.



## CONDICIONES GENERALES

### I. OBJETO DEL CONCURSO

La contratación de los servicios profesionales un CONTRATISTA que realice el estudio denominado “**Contratación de servicios profesionales para la elaboración del Plan regulador costero del litoral pacifico del cantón de Nicoya**”, con base en este **PLIEGO DE CONDICIONES**.

### II. PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

El plazo para la presentación de las ofertas vence a las 14:00 (2:00 p.m.) hora de Costa Rica (GMT-6) del día 11 de junio del 2025. No se recibirán ofertas fuera del plazo máximo establecido para su recepción.

### III. RECEPCION DE DOCUMENTOS:

La documentación de la oferta debe contener la información solicitada en este PLIEGO DE CONDICIONES, la cual deberá presentarse:

- 3.1 Propuesta e información comercial del oferente en idioma español, con la totalidad de las páginas aportadas numeradas y ordenadas.
- 3.2 La ADMINISTRACIÓN solicita al OFERENTE limitarse a presentar únicamente la información indicada en el PLIEGO DE CONDICIONES atinente al estudio a contratar, es decir, abstenerse de presentar información que no sea relacionada al estudio referido en el presente PLIEGO DE CONDICIONES.
- 3.3 La OFERTA deberá contener los siguientes documentos:
  - 3.3.1 Carta de presentación del OFERENTE.
  - 3.3.2 Licencia comercial vigente emitido por la Municipalidad donde tiene registrada la actividad comercial a nombre del OFERENTE, o carta exoneración emitida por la respectiva Municipal. En caso de empresas extranjeras sin domicilio en el país el compromiso de obtenerla en caso de adjudicación.
  - 3.3.3 Permiso sanitario de funcionamiento vigente emitido por el Ministerio de Salud a nombre del OFERENTE. En caso de empresas extranjeras sin domicilio en el país el compromiso de obtenerla en caso de adjudicación.
  - 3.3.4 Certificación de personería jurídica que demuestre que la persona firma los



documentos de las ofertas tiene la capacidad legal para ello, es decir, que el documento debe indicar de forma expresa el nombre de la persona que firma la oferta y el poder con el que cuenta, además, el documento debe estar vigente al momento de la apertura de la oferta. En caso de presentar el documento emitido por el Registro Nacional debe considerar que solamente tiene una vigencia de 15 días naturales o en caso de presentar una certificación de personería jurídica emitida por un notario público debe considerarse que tiene una vigencia de un mes. En caso de empresas extranjeras deberán presentar el documento correspondiente que acredite la existencia legal de la empresa en su país de origen debidamente apostillado o legalizado para su validez.

- 3.3.5 Instructivo para la presentación de la información financiera del oferente (Anexo #1).
  - 3.3.6 Formulario FP-10: Información básica de la empresa consultora (Anexo #2).
  - 3.3.7 Formulario FP-20: Experiencia del consultor en la elaboración y ejecución de estudios (Anexo #2).
  - 3.3.8 Resoluciones emitidas por el SETENA (Secretaría Técnica Nacional Ambiental) de Costa Rica o el órgano competente equivalente en el país de origen, que respalde la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental relacionados con la planificación y ordenamiento territorial costero, conforme corresponda en lo solicitado en criterios de evaluación (Anexo #3).
  - 3.3.9 Resoluciones emitidas por el SENARA (Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento) de Costa Rica o el órgano competente equivalente en el país de origen, que respalde la aprobación de los Estudios hidrogeológicos relacionados con la planificación y ordenamiento territorial costero, conforme corresponda en lo solicitado en criterios de evaluación (Anexo #4).
- 3.4 La recepción de ofertas solo será por medio correo electrónico, así como su documentación de respaldo, a la dirección electrónica [proveeduria@municoya.go.cr](mailto:proveeduria@municoya.go.cr)
  - 3.5 En el envío de la propuesta por correo electrónico se debe identificar en el asunto el número de concurso y el nombre del oferente.
  - 3.6 Las ofertas solamente se recibirán de formato digital en un archivo en PDF, garantizando la inviolabilidad de la información. No se recibirán ofertas en documentos físicos.
  - 3.7 Los documentos remitidos por medio de correo electrónico deberán contar con la firma digital de la persona que funja como representante legal del oferente de manera que cuente con la investidura suficiente para obligar a la consultora ante los requerimientos de la presente contratación.



- 3.8 La firma digital deberá tener las garantías de integridad, autenticidad y validez en el tiempo, conforme lo establece la Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos, No.8454, dicha validación se realizará en el sistema de Central Directo del Banco de Central de Costa Rica.
- 3.9 Una vez finalizado el plazo para recibir las ofertas, la ADMINISTRACIÓN, levantará un acta de apertura en la cual consignará los datos de las ofertas recibidas por cada proveedor, lo cual remitirá para conocimiento de los OFERENTES.
- 3.10 La oferta deberá tener una vigencia del al menos 130 días hábiles contados a partir de la apertura de las ofertas.

#### IV. CARACTERÍSTICAS DEL CONCURSO PÚBLICO

Sólo se pueden contratar servicios profesionales de OFERENTES que estén inscritos en el “Registro de Consultores” del FONDO, según las disposiciones del REGLAMENTO y cumplan además con todos los requisitos y condiciones establecidos en los PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN DEL FONDO. Esta condición deberá ser incorporada por el BENEFICIARIO en la invitación o en el PLIEGO DE CONDICIONES que confeccione para convocar la selección del OFERENTE.

El Concurso Público propuesto en el presente documento consta de dos fases, las cuales se detallan a continuación:

La Primera Etapa inicia con la publicación de un aviso en el diario Oficial La Gaceta, en la página web y redes sociales de la MUNICIPALIDAD, así como en el tablero de anuncios de la plataforma del Sistema Integrado de Compras Públicas. Esta publicación en la prensa y medio digital invitará a los potenciales oferentes a participar en un concurso para la preselección de los oferentes con capacidad para elaborar estudios como el que motiva este procedimiento.

En el aviso se invita a participar a las firmas consultoras para la presentación de **ANTECEDENTES PRELIMINARES**, con el objeto de preseleccionar a no menos de dos (2) ni más de seis (6) firmas como elegibles.

La Segunda Etapa inicia con el requerimiento de ofertas técnicas y económicas a las firmas preseleccionadas, mediante el correspondiente **PLIEGO DE CONDICIONES** de concurso de segunda etapa.



En esta instancia, el OFERENTE deberá remitir de forma electrónica el documento de la propuesta técnica, sin indicación de costos, y el documento contendrá el costo propuesto por los servicios. La oferta económica debe estar encriptada con contraseña, esta deberá ser remitida solamente si cumple con la propuesta técnica y cuando le sea requerido por la ADMINISTRACIÓN.

La Municipalidad de Nicoya, por medio de la Comisión Calificadora, analizará las propuestas técnicas y establecerá el orden de mérito de éstas. La negociación contractual comenzará con el OFERENTE que ofrezca la mejor propuesta técnica, por orden de mérito. El segundo documento encriptado presentado por ese OFERENTE se abrirá, una vez que remita la contraseña del documento, para lo cual se levantará la respectiva acta y se utilizará esa propuesta como base en la negociación contractual.

Todos los segundos documentos presentados por los restantes oferentes continuarán encriptados y, de llegarse a un acuerdo con el primer consultor, serán devueltos a los oferentes respectivos.

De no llegarse a un acuerdo con el primer consultor respecto de las condiciones contractuales, se le notificará por escrito ese desacuerdo y se iniciará la negociación con el segundo oferente y así sucesivamente hasta llegar a un acuerdo satisfactorio para la MUNICIPALIDAD.

## V. CONTENIDO DEL PLIEGO DE CONDICIONES

Este **PLIEGO DE CONDICIONES** contiene las condiciones generales para la participación de los **OFERENTES** en la primera etapa del Concurso Público que conllevan a la presentación de propuestas formales, con los siguientes Anexos:

**Anexo No. 1:** *“Instructivo para la presentación de la información financiera del oferente”*

**Anexo No. 2:** *“Formularios y Formatos”*

**Anexo No. 3:** *“Metodología para la calificación de las ofertas”*

**Anexo No. 4:** *“Términos de Referencia”*

**Anexo No. 5:** *“Cronograma de actividades”*

## VI. CONDICIONES

- 6.1 La ADMINISTRACIÓN formulará la convocatoria para presentar los ANTECEDENTES PRELIMINARES del presente Concurso.



- 6.2 El objeto del presente Concurso es precalificar a los OFERENTES en capacidad técnica y financiera para llevar a cabo el ESTUDIO, a fin de seleccionar aquellos a los cuales se invitará a presentar propuestas formales.
- 6.3 El Concurso Público bajo el sistema de precalificación se rige por lo estipulado en el presente PLIEGO DE CONDICIONES y por lo dispuesto en la LEY y el REGLAMENTO DEL FONDO y supletoriamente por lo dispuesto en la Ley General de Contratación Pública y su Reglamento.
- 6.4 El Concurso Público no está limitado a la participación de oferentes de un origen específico, se aceptarán oferentes nacionales o internacionales de cualquier país que se interesen en participar. Los oferentes podrán participar de forma individual o bajo el modelo de consorcio.
- 6.5 La COMISIÓN CALIFICADORA será la responsable de analizar y evaluar las ofertas de los oferentes y dictaminarán lo que corresponda. Será la encargada de llevar a cabo el procedimiento y proporcionar la información relacionada con este Concurso. Además, atenderá consultas por escrito sobre algún aspecto del PLIEGO DE CONDICIONES y sus Anexos, las cuales deberán ser presentadas dentro del plazo de ocho días hábiles siguientes a la publicación del PLIEGO DE CONDICIONES.
- 6.6 Con base en la documentación presentada por los OFERENTES, la COMISIÓN CALIFICADORA les otorgará un puntaje que a su vez servirá para preseleccionar de dos a seis consultores, a los cuales oportunamente le invitará a una segunda fase del Concurso Público para presentar propuestas formales para con ellas llevar a cabo el proceso de calificación y selección final.
- 6.7 La COMISIÓN CALIFICADORA contará con un plazo no mayor de 7 (siete) días hábiles, para preseleccionar no menos de dos (2) ni más de seis (6) oferentes, contados a partir del siguiente día del vencimiento del plazo para la presentación de ANTECEDENTES PRELIMINARES, para la determinación del resultado de los OFERENTES elegibles, quienes iniciarán la Segunda Etapa del concurso.

## VII. SUBCONTRATACIONES

El **OFERENTE** podrá subcontratar hasta en un 50% del monto adjudicado según los términos de la Ley General de Contratación Pública. El **OFERENTE** deberá brindar un detalle de todas las subcontrataciones a realizar, aportando un cuadro donde se indique la empresa o persona subcontratada, el grado profesional, los atestados respectivos, las tareas asignadas y el



porcentaje al que corresponde dicha subcontratación, en la segunda etapa.

## VIII. CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD

Se admitirá la oferta que cumpla con las siguientes condiciones tanto para oferentes nacionales como internacionales:

- 8.1 El OFERENTE deberá suministrar la información completa, que permita su análisis y estudio comparativo para efectos de adjudicación, todo en el idioma español. En caso de que la Administración tenga dudas respecto a la veracidad del documento y a las características indicadas, solicitará el correspondiente subsane y de persistir dicha duda, la oferta no será admitida a concurso.
- 8.2 En caso de que el OFERENTE sea un CONSULTOR, tendrá que estar registrada como sociedad, según la legislación costarricense. Si el oferente es persona jurídica extranjera debe presentar documentación de respaldo debidamente apostillada.
- 8.3 El OFERENTE deberá presentar la documentación que demuestre que cuenta con al menos tres años de experiencia en la elaboración de Planes Reguladores, conforme el formulario FP-20 (Anexo 2).
- 8.4 El OFERENTE deberá entregar al menos una copia de la presentación realizada ante SETENA para la integración de la variable ambiental en propuestas de Planes Reguladores costeros, obtenidas en los últimos 18 años, o el órgano competente equivalente en el país de origen, que respalde la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental relacionados con la planificación y ordenamiento territorial costero.
- 8.5 El OFERENTE deberá presentar al menos dos constancias, cartas o certificaciones de participación emitidas por Municipalidades, en las que conste que el oferente formó parte de procesos de participación ciudadana de planes reguladores en los últimos 8 años (específicamente talleres en las comunidades y audiencias públicas), o el órgano competente equivalente en el país de origen, que respalde la participación en dichos procesos.
- 8.6 El OFERENTE deberá estar registrado ante la SETENA como consultor ambiental; lo cual se verificará en el Registro de Consultores en el sitio web de esa institución, en el enlace <https://portal.setena.go.cr/Consultors>



- 8.7 En caso de que el OFERENTE no esté registrado ante SETENA como consultor ambiental, deberá especificarse en la oferta que la responsabilidad de la tramitación ante SETENA será asumida por la persona que fungirá como profesional a cargo de los procesos ante dicha institución, el cual, si deberá estar registrado y así deberá indicarse en la oferta, esto para efectos de los productos a entregar a las Municipalidades.
- 8.8 El OFERENTE con solo el hecho de presentar la oferta en la primer y segunda etapa, si corresponde, está realizando una manifestación inequívoca de cumplir con todas las condiciones estipuladas en el pliego de condiciones de las dos etapas del proceso, entre las cuales se encuentra el compromiso de que en caso de resultar adjudicatario del proceso deberá utilizar todos los insumos que esté desarrollando o haya desarrollado la municipalidad para la elaboración del Plan Regulador Costero sin excepción.
- 8.9 El OFERENTE se deberá comprometer a presentar en la SEGUNDA ETAPA de este PLIEGO DE CONDICIONES de al menos los siguientes profesionales, a saber:

Cargo	Requisitos
<b>Un director de proyecto / Persona coordinadora del estudio.</b>	<ol style="list-style-type: none"><li><b>Formación académica:</b> La persona coordinadora del Estudio deberá ser un profesional con grado de licenciatura en las ramas de ingeniería, arquitectura, geografía, planificación o administración, preferiblemente con conocimientos afines a las áreas de planificación urbana, ordenamiento territorial o administración de proyectos.</li><li><b>Colegio Profesional:</b> El profesional deberá estar inscrito y al día en el Colegio Profesional respectivo que lo autorice para el ejercicio de la profesión, cuando para ejercer la profesión por Ley se requiera estar incorporado.</li><li><b>Experiencia:</b> El profesional deberá contar con al menos 5 proyectos, realizados en los últimos 18 años, es decir, realizados a partir del año 2006, en los cuales haya ejercido la coordinación, administración, supervisión, planificación y desarrollo, preferiblemente en proyectos relacionados con planes reguladores, análisis de variable ambiental y/o estudios hidrogeológicos.</li></ol>



	<p>La experiencia se considerará a partir de la incorporación al Colegio Profesional, cuando para ejercer la profesión por Ley se requiera estar incorporado.</p> <p>4. <b>Registro institucional:</b> Encontrarse inscrito en el Registro de consultores ambientales de SETENA o en su defecto un compromiso de inscribirse en caso de adjudicación.</p> <p><b>Nota:</b> La persona que funja como director del proyecto podrá tener un segundo rol dentro del equipo de trabajo, siempre y cuando cumpla con los requisitos para ambos perfiles en los cuales es ofrecido.</p>
<b>Equipo planificador</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>Descripción del equipo:</b> Equipo multidisciplinario de profesionales encargados del desarrollo de los Estudios de Incorporación de la Variable Ambiental en el Plan de Ordenamiento Territorial (EIVA-POT). Cada profesional deberá estar inscrito en el Registro de consultores ambientales de SETENA o en su defecto un compromiso de inscribirse en caso de adjudicación</li><li>2. <b>Formación académica:</b> Cada integrante del equipo deberá demostrar que cuenta con el grado mínimo de bachiller universitario, siempre y cuando su disciplina permita el ejercicio profesional con ese grado, caso contrario deberán presentar el grado de licenciatura.</li><li>3. <b>Colegio Profesional:</b> Cada profesional deberá estar inscrito y al día en el Colegio Profesional respectivo que lo autorice para el ejercicio de la profesión, cuando para ejercer la profesión por Ley se requiera estar incorporado.</li><li>4. <b>Experiencia:</b> Cada profesional deberá contar al menos 3 años contados a partir del 2006, en los cuales haya realizado la administración, supervisión, planificación y/o desarrollo, preferiblemente en proyectos relacionados con planes reguladores, análisis de variable ambiental y/o estudios hidrogeológicos.</li></ol>



	<p>5. <b>Experiencia en planes reguladores:</b> Al menos uno de los profesionales deberá tener experiencia en la elaboración de planes reguladores, conforme el siguiente detalle:</p> <p>5.1 Al menos uno de los profesionales que integren el equipo planificador deberá tener experiencia en la elaboración del Diagnóstico Territorial del plan regulador.</p> <p>5.2 Al menos uno de los profesionales que integren el equipo planificador deberá tener experiencia en la elaboración de la propuesta del plan regulador.</p> <p>5.3 Al menos uno de los profesionales que integren el equipo planificador deberá tener experiencia en la asesoría, revisión y adopción del plan regulador.</p> <p>5.4 Al menos uno de los profesionales que integren el equipo planificador deberá tener experiencia en la realización de la viabilidad ambiental en planes reguladores costeros,</p> <p>5.5 Al menos uno de los profesionales que integren el equipo planificador deberá tener experiencia en la realización de estudios hidrogeológicos</p>
--	---

## IX. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN APORTAR PARA LA PRESELECCION DE LOS OFERENTES

Para la evaluación de la elegibilidad de los **OFERENTES** estos deberán aportar los documentos que contienen la información solicitada y los que se detallan a continuación:

- 9.1 El **OFERENTE** debe aportar la información solicitada en el Anexo No.2: *“Formularios y Formatos”*.
- 9.2 Carta de presentación de la empresa.
- 9.3 Aportar copia del Acta constitutiva o documento válido del país de origen de la firma consultora, debidamente autenticada por un abogado.
- 9.4 Poder de representación de quien suscribe la propuesta, es decir, que deberá presentar la certificación de personería vigente.
- 9.5 Declaración Jurada sobre conocimiento y acatamiento de toda la normativa atinente a este tipo de concursos.
- 9.6 Vigencia de la Oferta: Deberá tener una vigencia de 130 días hábiles.
- 9.7 Toda la información requerida en el presente PLIEGO DE CONDICIONES.



- 9.8 Información adicional, aclaraciones y excepciones que el OFERENTE considere necesario.
- 9.9 Comentarios sobre los Términos de Referencia, si los tuviera.
- 9.10 Información Financiera del OFERENTE, mediante la presentación de los Estados Financieros Certificados por el contador de la empresa de los dos últimos periodos, dichos estados deberán contener al menos: Estado Consolidado de flujo efectivo, Balance General consolidado, Estado consolidado de resultados, Estado consolidado de cambio en el patrimonio, entre otros. En caso de propuestas presentadas en consorcio, cada uno de los miembros del consorcio deberá presentar la información financiera.
- 9.11 Aportar declaración jurada de los estudios aportados como experiencia son de su autoría, indicando además la entidad que contrata el estudio, el año de la contratación y el estado actual del mismo. Estos estudios corresponderán a los elaborados por la empresa consultora y no los aportados por los profesionales. Asimismo, indicar la persona contacto-cliente atendido que pueda ser consultado en caso de así considerarlo sobre el servicio recibido.
- 9.12 El OFERENTE debe aportar declaración jurada de experiencia en la cual demuestre que cuenta con al menos tres años de experiencia en la elaboración de Planes Reguladores, incluyendo al menos la descripción del servicio brindado, nombre de la entidad que contrato el estudio, periodo de ejecución de la contratación o desarrollo del estudio, el estado actual del mismo.

## X. SISTEMA DE VALORACIÓN Y COMPARACIÓN DE ANTECEDENTES

Se contará con una metodología normalizada para el análisis de la información que cada **OFERENTE** presente, de tal manera que facilite la realización de una evaluación uniforme y transparente para la declaratoria de elegibilidad. Las etapas para la evaluación serán las siguientes:

- 10.1 Se procederá con la apertura de todas las ofertas recibidas en la fecha y hora indicada, acto que se realizará una vez cumplido el plazo para la recepción de los ANTECEDENTES PRELIMINARES. Por otra parte, la PROVEEDURÍA, levantará un acta con la información correspondiente de cualquier incidente relevante en el acto.
- 10.2 La COMISIÓN CALIFICADORA, que será nombrada oportunamente por el Alcalde Municipal, llevará a cabo el proceso de análisis y evaluación de ANTECEDENTES PRELIMINARES presentados y establecerá la condición de elegibilidad del OFERENTE de acuerdo con el puntaje que obtenga y siguiendo para ello la metodología contenida en



el Anexo No.3. Para efectos de control y seguimiento en las sesiones de trabajo, se levantará un acta por dicha Comisión.

- 10.3 Con los resultados obtenidos por la COMISIÓN CALIFICADORA, la PROVEEDURÍA preparará un informe con la declaración de elegibles, para ser invitados en la segunda etapa.

## XI. FORMULACIÓN DE CONSULTAS, ACLARACIONES Y OBJECIONES

Los potenciales **OFERENTES** podrán realizar consultas y solicitar modificaciones, prórrogas o aclaraciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 93 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública.

En cuanto a las apelaciones y objeciones, se atenderá según lo establecido en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley General de Contratación Pública.

La documentación de las aclaraciones o recursos, deberán ser presentadas considerando lo siguiente:

- 11.1 El documento debe estar en idioma español.
- 11.2 La recepción de aclaraciones o recursos solo será por medio correo electrónico, así como su documentación de respaldo, a la dirección electrónica [proveeduria@municoya.go.cr](mailto:proveeduria@municoya.go.cr), con copia a los correos [alcalde@municoya.go.cr](mailto:alcalde@municoya.go.cr) y [ematarrita@nicoya.go.cr](mailto:ematarrita@nicoya.go.cr).
- 11.3 En el envío del documento por correo electrónico se debe identificar en el asunto el número de concurso y el nombre del oferente.
- 11.4 Los documentos solamente se recibirán de formato digital en un archivo en PDF, garantizando la inviolabilidad de la información. No se recibirán documentos físicos.
- 11.5 Los documentos remitidos por medio de correo electrónico deberán contar con la firma digital de la persona que funja como representante legal del oferente de manera que cuente con la investidura suficiente para obligar a la consultora ante los requerimientos de la presente contratación.
- 11.6 La firma digital deberá tener las garantías de integridad, autenticidad y validez en el tiempo, conforme lo establece la Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos



Electrónicos, No.8454, dicha validación se realizará en el sistema de Central Directo del Banco de Central de Costa Rica.

## XII. CONDICIONES ADICIONALES

Además de aquellas que en detalle se establecen en otros ítems del presente documento, los **OFERENTES** interesados, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 12.1 El **OFERENTE** debe asegurarse de contar con los profesionales necesarios que le permita cumplir a cabalidad con estos temas, ya que los mismos serán evaluados en esta fase.
- 12.2 Que los **OFERENTES** sean versados en las disciplinas necesarias para el cabal desarrollo del **ESTUDIO** y con experiencia, así como el equipo profesional propuesto.
- 12.3 Que los **OFERENTES** acepten los procedimientos de pago, control, supervisión y evaluación que se establezcan para el normal desarrollo de los componentes del **ESTUDIO**. La presentación de la oferta se considerará como una manifestación de la voluntad del oferente para ser contratado con pleno sometimiento al pliego de condiciones, así como una aceptación de la vigencia mínima requerida de la oferta.
- 12.4 Los miembros del Comité Directivo del **FONDO**, los funcionarios de **MIDEPLAN** y los directivos, los funcionarios y socios de las Instituciones Financieras Intermediarias y de la **ADMINISTRACIÓN**, no podrán ser considerados ni como **OFERENTES** individuales ni como miembros o empleados de firmas consultoras, prohibición que se extenderá a quienes hubiesen desempeñado u ocupado tales cargos en los seis meses anteriores a la firma del Convenio de Transferencia no reembolsable. Igual tratamiento se aplicará al personal permanente o temporal de las Instituciones o entes del Sector Público de Costa Rica. Todo de acuerdo con lo que establezcan las normas vigentes de contratación.
- 12.5 Los **OFERENTES** deben presentar, una declaración jurada en que conste que no les alcanzan las prohibiciones establecidas en el literal anterior.
- 12.6 Declaración jurada de que el **OFERENTE** no le alcanzan las prohibiciones para contratar con la Administración Pública según lo establecido en el Capítulo V sobre el Régimen de Prohibiciones y la declaración jurada establecida en el artículo 29 de la Ley General de Contratación Pública.



- 12.7 El OFERENTE deberá de estar al día con sus obligaciones en la Caja Costarricense del Seguro Social y FODESAF en el momento de presentar su oferta, así como los impuestos nacionales (Registro Nacionales y con el Ministerio de Hacienda. En caso de OFERENTES no domiciliados en Costa Rica deberá presentar una declaración jurada indicando que no le afecta. Además, se realizará la respectiva consulta en el sitio de cada una de esas instituciones.
- 12.8 El OFERENTE extranjero se entiende sometido a las leyes y a los tribunales de Costa Rica, en todo lo concerniente a los trámites y ejecución del contrato, debiendo manifestarlo así en su propuesta.
- 12.9 El OFERENTE deberá estar inscrito en el Registro de Consultores del FONDO previo a la presentación de los ANTECEDENTES PRELIMINARES, según lo establecido en el artículo 58 del REGLAMENTO. Para lo anterior deberá presentar el documento de incorporación el Registro, que tiene vigencia de tres años desde su emisión.
- 12.10 Los OFERENTES que participen en el concurso, integrando un consorcio o firmas asociadas, deben presentar, por separado, la documentación requerida en este apartado, así como la información legal concerniente a la formalización de la unión, con indicación de la firma que asumirá la representación de ambas.
- 12.11 De acuerdo con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley General de Contratación Pública las ofertas pueden ser presentadas en consorcio, deberán adjuntar el Acuerdo consorcial, que incluya lo detallado en el artículo 129 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública, adicionalmente deberá indicarse:
  - a. Indicar la fecha cierta de la creación y formalización del acuerdo consorcial, expresamente indicada.
  - b. Indicar cuál de los consorciados se encargará de la facturación y autorización de pagos, para que, en caso de resultar adjudicatario, se deposite a este los pagos respectivos.
  - c. En el caso de que se califique o se pida como un requisito de admisibilidad experiencia profesional, deberá indicar cuáles serán las responsabilidades de cada uno de los consorciados aún y cuando aporten varias declaraciones de experiencia, cartas u otro documento, por medio de los cuales podría presumirse en qué áreas participará cada uno, eso debe estar claramente estipulado en el acuerdo consorcial, porque eso se denomina "...capacidad de las



partes.” Señalado en el inciso a) del artículo 129 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública.

- 12.12 En caso de que el adjudicatario sea una empresa no domiciliada en Costa Rica, este deberá contar con representación legal en el país antes de la firma del Contrato, de modo que cumpla con las obligaciones obrero-patronales y tributarias costarricense durante la elaboración del ESTUDIO.
- 12.13 En caso de que el adjudicatario sea una empresa no domiciliada en Costa Rica, este deberá garantizar la disponibilidad de tiempo para atender llamadas telefónicas de consulta, teleconferencias y potenciales reuniones de consulta en las que se solicite la presencia de uno de sus representantes.
- 12.14 No podrá ser contratado como OFERENTE quien sea o haya sido miembro del COMITÉ DIRECTIVO, funcionario de MIDEPLAN o personal permanente o temporal del Estado o de la institución que reciba el financiamiento o que haya sido beneficiario de los servicios de los expertos, durante los seis meses previos a la presentación de la solicitud ante el FONDO o al inicio de los PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN DEL FONDO. Esta prohibición se aplicará tanto en los casos en que dicha persona actúe como CONSULTOR o sea socio, miembro o empleado de la firma Consultora que participa en el concurso respectivo.
- 12.15 Asimismo, el OFERENTE sólo podrá ser seleccionado si conviene por escrito no participar de ningún modo en la ejecución, la operación o el financiamiento del proyecto resultante del ESTUDIO de preinversión; la misma prohibición opera para un CONSULTOR que sea filial o subsidiaria de una empresa proveedora de bienes y servicios. Además, serán aplicables las prohibiciones establecidas en la Ley General de Contratación Pública y su Reglamento.
- 12.16 Modificaciones en los Términos de Referencia. Cuando en la ejecución del ESTUDIO se compruebe la aparición de circunstancias especiales que justifiquen cambios en los Términos de Referencia, las modificaciones pertinentes deben ser aprobadas por el BENEFICIARIO y el FONDO, se entenderá que las modificaciones realizadas modifican el CONVENIO suscrito entre las PARTES, según los requerimientos específicos del Gobierno local final.
- 12.17 Modificaciones a los términos del Contrato de Consultoría. Toda modificación a los términos del Contrato de Consultoría deberá ser autorizada por el FONDO, de previo a



su realización. Asimismo, requisitos adicionales para la eficacia de las modificaciones convenidas serán informados al FONDO, una vez que se hayan cumplido.

- 12.18 Firma de documentos: Todos los documentos que se remitan digitalmente deberán ser firmados por la persona que tenga la representación legal para ello del oferente por medio de firma digital, para lo cual deberán contar con el Certificado o Firma Digital en cumplimiento con la Ley N°8454 “Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos”. En caso de documentos físicos deberán ser firmados igualmente por la persona que tenga la representación legal para ello del oferente.

### XIII. ENTREGABLES

Todo documento según se establezca con la ADMINISTRACIÓN, deberá indicar en las carátulas de estos, los datos de la contratación con el Fondo de Preinversión como entidad financiadora de los estudios.

Todos los entregables deberán ser escritos en español y presentarse en formato digital (Word y PDF) a la ADMINISTRACIÓN y al FONDO, los cuales deberán subir a la carpeta compartida en una nube privada que la MUNICIPALIDAD facilitará, así como remitirlo vía correo electrónico para su remisión formal.

Los informes que en este apartado se detallan, serán revisados únicamente por la COMISIÓN DE SUPERVISIÓN TÉCNICA y el FONDO.

Una vez adjudicado el concurso y durante la ejecución del ESTUDIO, el CONTRATISTA deberá presentar los siguientes entregables de acuerdo con el siguiente cuadro:

	<b>ENTREGABLE /PRODUCTO</b>	<b>CONTENIDO/REFERENCIA</b>
Fase de preparación	<b>1.</b> Plan de Trabajo	Plan de trabajo y cronograma. Dentro de los 15 días hábiles siguiente a la firma del contrato la empresa contratada deberá presentar dichos insumos a la Municipalidad para su verificación.
	<b>2.</b> Recopilación de Marco de Referencia	Análisis de la información relativa a los requisitos previos del Plan regulador costero del litoral pacífico del cantón de Nicoya, que incluya la información prevista en el Anexo 4. Punto 3.1
	<b>3.</b> Memorias de participación	Presentación a la ciudadanía de la Metodología, plan de trabajo, cronograma y el marco de referencia. así



	ciudadana ( <b>I Taller</b> )	como la recopilación y sistematización de datos. Para la validación Municipal se debe incluir lo discutido en las reuniones/talleres con la comunidad.
Fase Diagnostico	4. EIVA-POT (I parte)	Contempla los subproductos: IFA Geológico IFA Biológico IFA Aspectos Edafológico Efectos de Cambio climático Cartografía de sobreuso ambiental actual Todo conforme a lo previsto en el Decreto Ejecutivo N°44710-MINAE y sus reformas. Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.2.1.
	5. Matriz Hidrogeológica	Contempla los subproductos: Diagnostico hidrogeológico Estudios Hidrogeológicos Políticas de manejo hidrogeológico Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.2.2.
	6. Análisis Ambientales Complementarios	Contempla los subproductos: Análisis paisajístico. Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.2.3.
	7. Análisis Varios	Contempla los subproductos: Análisis social. Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.2.4. Análisis turístico. Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.2.5. Análisis socioeconómico. Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.2.6. Análisis infraestructura. Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.2.7.
	8. Memorias de participación ciudadana ( <b>II Taller</b> )	Presentación a la ciudadanía de los resultados de los EIVA-POT (I parte), los estudios hidrológicos ( <i>incluido el Plan de manejo hidrogeológicos</i> ). los estudios ambientales complementarios (paisajístico) y los análisis varios (social, turístico, socioeconómico, y de infraestructura). Dentro de los seis meses siguiente a la firma del contrato, la empresa contratada deberá presentar los resultados de fase diagnostico a la Municipalidad para su validación debe incluir lo discutido en las



		reuniones/talleres con la comunidad.
Fase Formulación de la propuesta	9. Propuesta de Zonificación	Contempla los subproductos: Análisis integral (incluye propuestas estratégicas). Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.3.1. Propuesta de Zonificación. Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.3.2. Reglamentaciones. Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.3.3.
	10. Memorias de participación ciudadana (III Taller)	Presentación a la ciudadanía de la propuesta de zonificación del uso del suelo, propuesta estratégica y reglamentaciones. Dentro de los ocho meses siguiente a la firma del contrato, la empresa contratada deberá entregar el Análisis Integral, la zonificación, propuesta estratégica y reglamentaciones a la Municipalidad para su validación debe incluir lo discutido en las reuniones/talleres con la comunidad.
Fase E.A.	11. EIVA-POT (II parte)	Contempla los subproductos: Plan de readecuación, ajuste e incentivos (PRAI). Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.4.1. Matriz Síntesis. Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.4.2. Todo conforme a lo previsto en el Decreto Ejecutivo N°44710-MINAE y sus reformas
Modelo de implementación	12. Modelo de implementación y Reglamento de canon	Contempla los subproductos: Determinación de inversiones. Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.5.1. Estrategias para la implementación. Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.5.2. Reglamento de cobro de canon. Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.5.3.
	13. Memorias de participación ciudadana (IV Taller)	Presentación a la ciudadanía del EIVA-POT (II parte), el modelo de implementación y reglamento de cobro de canon. Dentro de los diez meses siguiente a la firma del contrato, la empresa contratada deberá entregar el EIVA-POT (II parte), el modelo de implementación y reglamento de cobro de canon a la Municipalidad para su validación debe incluir lo discutido en las reuniones/talleres con la comunidad.



Asesoría	<b>14. Informe final</b> recopilatorio y acompañamiento en Audiencia Pública, SETENA. INVU. ICT	Incluye la Asesorías ante instituciones, gestiones de EIVA-POT ante SETENA y acompañamiento en audiencia pública. Ver como referencia el Anexo 4, punto 3.6
----------	--	---

Es parte integral y modular de todos los entregables sus respectivos archivos intermedios y bases de datos. Estos deberán entregarse junto con cada producto en formatos editables, indexados y debidamente referidos a los apartados que correspondan. Así mismo la obtención de los datos y el método de procesamiento deben quedar explicados y consignados sea en los documentos formales o en los anexos operativos a cada producto.

El CONTRATISTA deberá ajustarse a los plazos señalados en el cronograma de trabajo para la entrega de cada uno de los informes requeridos para cada producto y subproducto, conforme el anexo No.5.

La **COMISIÓN DE SUPERVISIÓN TÉCNICA** y el **FONDO** tendrán 10 días hábiles para revisar los informes, contados a partir del día hábil siguiente a la entrega, si es requerido subsanar el documento de informe por parte del contratista, éste contará con 5 días naturales para atender la solicitud de la ADMINISTRACIÓN y la COMISIÓN tendrá 5 días hábiles para revisar el subsane del informe.

Aceptado el informe, la **COMISIÓN DE SUPERVISIÓN TÉCNICA** y el **FONDO** emitirá al contratista el acta de recepción del informe y éste remitirá de vuelta la documentación correspondiente para el cobro relacionado al informe aprobado y el representante administrativo procederá con la solicitud el trámite del desembolso ante el Fondo de Preinversión de MIDEPLAN.

La atención de los subsanes en el informe recibido, no limita al contratista de continuar con las siguientes actividades y/o productos establecidos en el **Anexo No.5: "Cronograma de las actividades del estudio"**, con la excepción del informe objeto de los subsanes.

En caso de cambio en la normativa, a través de una modificación al plan de trabajo se deberán hacer los ajustes necesarios a las características, condiciones y calidades de los productos con el fin de que estos cumplan su objetivo modular y a la vez se ajusten a la normativa vigente.

## XIV. ACTA DE FINIQUITO CONTRACTUAL



Se firmará un documento de fin de relación contractual dentro de treinta (30) días hábiles posteriores al desembolso de las retenciones y recepción definitiva de los resultados de la contratación. El finiquito no se puede realizar bajo protesta, como tampoco se le pueden incorporar enmiendas posteriores, y tiene como consecuencia la renuncia de cualquier reclamo futuro.

## XV. TÉRMINOS DE PAGO

El pago del precio contractual procederá según el siguiente esquema que el oferente acepta con la sola presentación de su oferta al concurso, en el entendido que dicho pago corresponderá por la recepción de cada producto:

	<b>DESEMBOLSO</b>	<b>PRODUCTO</b>	<b>%</b>
Fase preparación	1	Plan de Trabajo	1
	2	Recopilación del Marco de Referencia	3
	3	Memorias de participación ciudadana ( <b>I Taller</b> )	2
Fase Diagnostico	4	EIVA-POT (I parte)	20
	5	Matriz Hidrogeológica	12
	6	Análisis Ambientales Complementarios	8
	7	Análisis Varios	15
	8	Memorias de participación ciudadana ( <b>II Taller</b> )	2
	9	Aprobación de SENARA	3
	10	Aprobación de SETENA (EIVA-POT I PARTE)	3
Fase Formulación de la propuesta	11	Propuesta de Zonificación	15
	12	Memorias de participación ciudadana ( <b>III Taller</b> )	2
Fase Evaluación Ambiental	13	EIVA-POT (II parte)-	5
Modelo de implementación	14	Modelo de implementación y reglamento de canon	5
	15	Memorias de participación ciudadana ( <b>IV Taller</b> )	2
	16	Aprobación de SETENA (EIVA-POT II parte)	2

## XVI. RETENCIÓN

De acuerdo con la Ley y Reglamento del **FONDO**, se practicará una retención del 15% (quince por ciento) sobre cada pago posterior a la recepción a satisfacción de cada producto, suma que será devuelta al **CONTRATISTA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a que la



**ADMINISTRACIÓN** y el **FONDO** hayan dado su aprobación al Informe Final y se elabore la Recepción Definitiva.

## **XVII. MULTAS Y CLÁUSULA PENAL**

### **17.1 Multas.**

- 17.1.1 Las multas constituyen una sanción pecuniaria que tiene como finalidad resarcir a la Institución de eventuales incumplimientos del contratista durante la ejecución del objeto contractual; las mismas se imponen por ejecución defectuosa de este, por lo que, la MUNICIPALIDAD se reserva la posibilidad de cobrar multas por un eventual incumplimiento para el servicio que se brinde o para el interés público y la posibilidad de incumplimientos parciales o por líneas.
- 17.1.2 Se considerará como incumplimiento la entrega de productos incompletos o que no cumplan con los requerimientos mínimos establecidos, para lo cual se aplicará como multa el costo por cada producto entregado en forma incompleta o que no cumpla con los requerimientos mínimos, dividido entre los días de entrega establecidos para ese producto, multiplicado por los días hábiles de atraso, respecto al plazo de entrega señalado en este Pliego de Condiciones, hasta realizar la entrega correcta de los productos.
- 17.1.3 Se considerará como incumplimiento que no se realicen las correcciones solicitadas, en el tiempo requerido para hacerlas, por lo que, cumplido el plazo establecido en el pliego de condiciones, o en la orden de pedido, para que el contratista realice las correcciones solicitadas por la COMISIÓN DE SUPERVISIÓN TÉCNICA, se podrá cobrar al contratista una multa por día de atraso calculado al dividir el costo del producto, según el desglose de precios del contratista en la cotización, entre el número de días en que debía entregar el producto, el resultado se multiplicará por los días hábiles en que demore en realizar las correcciones requeridas.
- 17.1.4 Que se determine la ausencia del personal ofrecido en el equipo profesional. Se aplicará una multa calculada de acuerdo con el precio cotizado para el profesional faltante entre los días que debía entregar el o los productos, el resultado se multiplica por los días en que el profesional no formó parte del equipo de trabajo.



- 17.1.5 Que el personal que conforma el equipo no sea el que realice el trabajo. Se rebajará el costo por día de la persona que no conforma el equipo de trabajo por los días trabajados. El costo se determinará de acuerdo con lo indicado en este rubro en la oferta económica.
- 17.1.6 Que se presenten técnicos distintos a los indicados en la oferta, sin haber realizado el trámite de sustitución de recurso humano descrito en estos términos de contratación, para lo cual se aplicará como multa el costo por cada producto entregado en forma incompleta o que no cumpla con los requerimientos mínimos, dividido entre los días de entrega establecidos para ese producto, multiplicado por los días en que se tarde en entregar correctamente los productos.
- 17.1.7 Se advierte que, para efecto de ejecutar las multas, el rebajo se aplicará directamente a las facturas tramitadas para el pago, en caso de no ser suficiente el monto de la factura, para cubrir la suma a cobrar se tomará de las retenciones de pagos realizadas, todo conforme el debido proceso.
- 17.1.8 El control y trámite atinente a la aplicación de las multas estará a cargo de la COMISIÓN DE SUPERVISIÓN TÉCNICA, quien será la encargada de remitir el informe correspondiente a la PROVEEDURÍA, para que se realice el respectivo proceso de cobro, para lo cual se dará audiencia al contratista, durante tres días hábiles para realizar el descargo que estime pertinente, lo cual será analizado por la Comisión.
- 17.1.9 En el evento en que el porcentaje por concepto de la imposición de multas alcance el 25% del monto del contrato, se tendrá como incumplimiento total de las obligaciones por parte del CONTRATISTA y la adopción de cualquier otra medida que resulte necesaria.

## 17.2 Cláusula Penal

- 17.2.1 La cláusula penal procederá por ejecución tardía de las obligaciones contractuales, por lo tanto, en caso de incumplimiento de las fechas de ejecución de los productos que componen el objeto de la contratación, existirá atraso imputable al CONTRATISTA, para lo cual se impondrá una sanción por la suma de 0.5% (punto cinco por ciento) del monto a cancelar correspondiente al producto que sufre la entrega tardía, por cada día hábil de atraso (con respecto



al plazo de entrega señalado en este PLIEGO DE CONDICIONES), hasta un máximo del 25% (veinticinco por ciento) del importe total del contrato.

- 17.2.2 Los atrasos que se generen en la entrega de los productos en cada etapa atribuibles a las diferentes institucionales que estén involucradas en las revisiones, aprobaciones o entrega de información no serán responsabilidad del CONTRATISTA, por lo tanto, no se podrá realizar la aplicación de la cláusula penal ni podrá el CONTRATISTA solicitar ajustes de precios o aplicar sanciones a la ADMINISTRACIÓN por este tipo de trabajos atrasos, todo lo cual deberá quedar debidamente documentado.
- 17.2.3 Se advierte que, para efecto de ejecutar esta cláusula, el rebajo se aplicará directamente a las facturas tramitadas para el pago, en caso de no ser suficiente el monto de la factura, para cubrir la suma a cobrar se tomará de las retenciones realizadas, todo conforme el debido proceso.
- 17.2.4 El control y trámite atinente a la aplicación de la cláusula penal estará a cargo de la COMISIÓN DE SUPERVISIÓN TÉCNICA, quien será la encargada de remitir el informe corresponde a la PROVEEDURIA, para que se realice el respectivo proceso de cobro, en el cual dará audiencia por tres días hábiles al contratista para que haga el descargo que estime pertinente, lo cual será analizado por la Comisión.
- 17.2.5 En el evento en que el porcentaje por concepto de la imposición de la cláusula penal alcance el 25% del monto del contrato, se tendrá como incumplimiento total de las obligaciones por parte del CONTRATISTA y la adopción de cualquier otra medida que resulte necesaria.



## **ANEXO 1: INSTRUCTIVO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DEL OFERENTE**

### **PARÁMETROS PARA EL ANÁLISIS DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA:**

En primera instancia se procederá con la comprobación del cumplimiento de los requisitos formales de presentación de la información financiera requerida. Así como también con la verificación de la congruencia y relación lógica que debe existir entre los datos e información de los diferentes documentos presentados.

En segunda instancia, con las empresas que hayan superado la primera, se procede de inmediato a evaluarles su capacidad económico-financiera, analizando los siguientes factores:

#### **FACTOR**

- Solvencia
- Endeudamiento
- Apalancamiento
- Generación de Ingresos

### **ESTADOS FINANCIEROS CERTIFICADOS POR EL ÁREA DE CONTABILIDAD RESPECTIVA.**

Información del Área de Contabilidad de la Empresa correspondiente a los últimos dos años fiscales, que incluye como mínimo lo siguiente:

- a) Dictamen de los Estados Financieros.
- b) Estado de Situación o Balance General.
- c) Estado de Resultados.
- d) Notas de los Estados Financieros.

### **OTROS DOCUMENTOS REQUERIDOS**

- a) Cuadro resumen de variables financieras.
- b) Además, de los datos solicitados en el punto anterior, el oferente podrá adjuntar en su propuesta, toda la información adicional que considere pertinente para efectos de que se pueda tener una mejor comprensión de su capacidad financiera.



## **CONDICIONES GENERALES DE PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS**

Para determinar el último período fiscal, a presentar por la empresa, se tomarán las siguientes consideraciones:

- a) Cuando la fecha de recepción de las ofertas se ubique dentro de los tres meses posteriores al Cierre Fiscal del año en curso, deberá tomarse como el más reciente el Estado Financiero del año anterior.
- b) Cuando la fecha de recepción de las ofertas esté antes del cierre del Período Fiscal del año en curso, deberá tomarse como el más reciente el Estado Financiero del año anterior.

Será requisito que la información contable presentada por la empresa incluya como mínimo los dos últimos periodos fiscales concluidos.

En caso de duda o que se requiera alguna aclaración respecto a la información solicitada, la **ADMINISTRACIÓN** estará facultada para solicitar, por escrito, al oferente, cualquier información o documento adicional pertinente. La negativa, falta de respuesta o respuesta fuera del plazo dado, por parte del Consultor o representante, a la solicitud por escrito anterior, será motivo de sanción, por lo que la **ADMINISTRACIÓN** resuelve con la información que conste en el expediente. El incumplimiento de lo anterior, por parte del Consultor que participe asociado a otros, será causa de sanción a la Asociación o Consorcio.

Nota 1: El **OFERENTE** declara que cada uno de los estudios aportados como experiencia son de su autoría.

Nota 2: En aras de optimizar los recursos institucionales y para la correcta gestión de la documentación del concurso, por favor suministrar la información de manera puntual y atinente a lo solicitado.

## **PROCEDIMIENTO PARA REALIZAR EL ANÁLISIS FINANCIERO:**

El procedimiento general para comprobar si los OFERENTES disponen o no de una adecuada capacidad económica – financiera, es el siguiente:

1. Cumplimiento de presentación de documentación financiera requerida. En primera instancia se procederá con la comprobación del cumplimiento de los requisitos formales de presentación de la información financiera requerida. Así como también con la verificación de la congruencia y relación lógica que debe existir entre los datos e información de los diferentes documentos presentados.



Por ejemplo: una vez que se compruebe que vienen todos los documentos completos y con firmas y sellos, se verifica que los datos de los Estados Financieros sean congruentes entre sí, con las notas y con cualquiera documento adicional.

2. Metodología de evaluación de capacidad financiera. Con base en los estados financieros del último periodo, presentados por los oferentes, se determinará el factor financiero (Ff) de acuerdo con el resultado del siguiente análisis:

Se establecen los valores de las siguientes razones financieras:

Notación	Razones	Fórmula
Rs	Razón de Solvencia	AC / PC
Rd	Razón de Deuda	PT / AT
Rac	Rotación Activos Circulante	VNT / AC
Rrc	Rendimiento sobre el Capital	UTN / CT

Conforme:

- a. El resultado del valor de la razón de solvencia de cada oferente se divide entre el parámetro establecido para ese indicador por el factor de puntuación.
- b. El resultado del valor del parámetro establecido para la razón de deuda se divide entre el indicador del oferente por el factor de puntuación.
- c. El resultado del valor de la razón de rotación del activo circulante de cada oferente se divide entre el parámetro establecido para ese indicador por el factor de puntuación.
- d. El resultado del valor de la razón del rendimiento sobre el capital de cada oferente se divide entre el parámetro establecido para ese indicador por el factor de puntuación.

Los siguientes son los parámetros límites aceptados para cada razón y su respectivo factor de puntuación:

Notación	Razones Financieras	Parámetro Medición Establecido = P	Factor de Ponderación
Rs	Razón de Solvencia	1 veces	25%
Rd	Razón de Deuda	0.63	25%
Rac	Rotación Activos Circulante	6.79 veces	25%
Rrc	Rendimiento sobre e Capital	0.26	25%



De lo anterior se obtiene que:

$$Ff = F1 + F2 + F3 + F4.$$

**De donde :**

$$F1 = (Rs / PRs) * 25\%$$

$$F2 = (PRd / Rd) * 25\%$$

$$F3 = (Rac / Prac) * 25\%$$

$$F4 = (Rrc / PRrc) * 25\%$$

Simbología:

<b>AC</b>	=	Activo Circulante
<b>AT</b>	=	Activo Total
<b>VNT</b>	=	Ventas Netas Totales
<b>PC</b>	=	Pasivo Circulante
<b>PT</b>	=	Pasivo Total
<b>CT</b>	=	Capital Total
<b>UTN</b>	=	Utilidad Neta
<b>P</b>	=	Parámetro de medición establecido
<b>Ff</b>	=	Factor financiero
<b>PRs</b>	=	Parámetro establecido para el indicador de AC
<b>PRd</b>	=	Parámetro establecido para el indicador de RD
<b>Prac</b>	=	Parámetro establecido para el indicador de Rac
<b>PRrc</b>	=	Parámetro establecido para el indicador de Rrc

Nota: El factor financiero mínimo para la admisibilidad es del 60%. El OFERENTE que obtenga una evaluación de factor financiero menor a 60% no será admitido al concurso.



## ANEXO 2: FORMULARIOS Y FORMATOS

### FORMULARIO FP-10: INFORMACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA CONSULTORA

RAZÓN SOCIAL:			
RAZÓN COMERCIAL:			
FECHA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD:			
DIRECCIÓN DE LAS OFICINAS PRINCIPALES:			
CIUDAD:		PAIS:	
TELÉFONOS:		FAX:	
APARTADO POSTAL:		CORREO ELECTRÓNICO:	
TIPO DE ORGANIZACIÓN:			
Exclusivamente Consultora	<input type="checkbox"/>	Subsidiaria o matriz de consultora, empresa constructora o proveedora de equipos	<input type="checkbox"/>
Subsidiaria o matriz de empresa financiera de obras o servicios	<input type="checkbox"/>	Consultora y Otra (indicar)_____	<input type="checkbox"/>
REPRESENTANTE EN COSTA RICA:			
Nombre:			
Dirección:			
Teléfono:		Fax:	
Correo electrónico:			
Fecha de designación:			
Código de Inscripción en Registro de Consultores del Fondo de Preinversión-MIDEPLAN N:_____ Fecha :_____			
CAMPOS DE ESPECIALIDAD DEL CONSULTOR EN ORDEN DE PRIORIDAD. Los Campos de Especialidad deben ser indicados con base en la experiencia reportada por la firma.			
1. _____		4. _____	
2. _____		5. _____	
3. _____		6. _____	

Nota: Pueden ampliar la lista, siempre que estén relacionadas con el tema de estudio, el Listado de estudios serán aquellos que se consideraran para completar los datos del formulario FP-20.



## FORMULARIO FP-20: EXPERIENCIA DEL CONSULTOR EN LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE ESTUDIOS

<b>NOMBRE DEL ESTUDIO:</b> <i>Indicar en este espacio el nombre del <b>ESTUDIO</b> tal y como aparece en el documento o informe final elaborado.</i>		
<b>AREAS TEMATICAS QUE ABARCÓ:</b> <i>Indicar en este espacio el detalle de los temas que abarcó el estudio.</i>		
<b>CAMPO DE ESPECIALIDAD:</b> <i>Indicar en este espacio la clasificación del estudio elaborado según las especialidades indicadas por el <b>OFERENTE</b> en el listado del Formulario FP-10.</i>		
<b>TIPO DE ESTUDIO</b> <i>Indicar en este espacio el tipo de estudio que se trata, ya sea planes reguladores cantonales o costeros, estudios hidrogeológicos, propuestas de zonificación o procesos de participación ciudadana.</i>		
<b>CLIENTE</b> <i>Indicar en este espacio el nombre del cliente al cual se le desarrollo el proyecto.</i>		
<b>PERIODO EJECUCION:</b> <i>Indicar el mes y año en que empezó y terminó la consultoría.</i>		
<b>COSTO DE LA CONSULTORIA (Equivalente en US \$ miles):</b> <i>Indicar el equivalente en dólares estadounidenses (US \$) al tipo de cambio vigente en la fecha de contratación, en caso de que el contrato se haya realizado en colones no debe indicarse su equivalente en dólares.</i>		
<b>RESPONSABILIDAD:</b> <i>Indicar si esta fue TOTAL o PARCIAL y el porcentaje de participación y en que etapa.</i>	<b>TOTAL</b>	<b>PARCIAL</b>



<p><b>DESCRIPCIÓN:</b></p> <p><i>Incluir una breve descripción y comentario sobre el alcance y complejidad del estudio, conforme el tipo de estudio que hayan realizado ya sea planes reguladores urbanos y costeros.</i></p> <p><i>En caso de la experiencia en planes de reguladores debe incluir lo siguiente:</i></p> <p><b>a. Propuesta de Plan de Ordenamiento Territorial:</b> <i>se debe brindar una descripción, de las labores realizadas en las diferentes etapas de la elaboración de un Plan Regulador, según la normativa, Primera etapa: Preparación, Segunda etapa: Diagnóstico territorial, Tercera etapa: Formulación de la propuesta y Cuarta etapa: Asesoría, revisión y adopción de un plan regulador.</i></p> <p><b>b. Evaluación Ambiental Estratégica:</b> <i>Resumen de las labores realizadas en la elaboración de Variables Ambientales a Planes Reguladores</i></p>		



## ANEXO 3: METODOLOGÍA PARA LA DECLARACIÓN DE ELEGIBILIDAD DE LOS CONSULTORES

### 1. EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

En esta sección se presenta la metodología que utilizará la **ADMINISTRACIÓN**, a través de la **COMISIÓN CALIFICADORA**, para definir la condición de elegible de las firmas participantes.

La presente metodología de calificación normalizada tiene como objetivo facilitar el análisis de la información que presenten el **OFERENTE** interesado.

Asimismo, permite calificar al **OFERENTE** sobre una base de argumentos y criterios de aplicación uniforme y estandarizada, para garantizar la transparencia del proceso de selección. Por otra parte, esta metodología le permite al **FONDO** ejercer la función de supervisión de esta etapa del Concurso.

### 2. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LOS ANTECEDENTES

De forma previa a la evaluación de la **COMISIÓN CALIFICADORA**, la documentación presentada por cada **OFERENTE** será analizada por la PROVEEDURIA para la verificación del cumplimiento de los requisitos solicitados en el **PLIEGO DE CONDICIONES** y su idoneidad para ser evaluada.

El análisis y evaluación de las ofertas técnicas será realizado por la **ADMINISTRACIÓN** a través de la **COMISIÓN CALIFICADORA**.

Para el caso de ofertas en consorcio se unirá la información que es sometida a evaluación y se tomará como una sola, aun cuando la información sea presentada por separado; exceptuando la experiencia profesional, donde únicamente se tomará en cuenta para cada rubro de calificación la experiencia de una de las firmas consorciadas. Se deberá indicar en la oferta para cada rubro cual de las firmas consorciadas ofrece la experiencia a evaluar.

### 3. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y TABLAS DE CALIFICACIÓN



Se utilizarán los siguientes criterios de evaluación:

Criterio de evaluación	Puntaje
1. Años de experiencia de la Firma Consultora	15
2. Campos de especialidad de la Firma Consultora en elaboración de estudios (oferta de personal)	15
3. Experiencia de la Firma Consultora en elaboración de planes reguladores. En el siguiente detalle se describe la distribución del puntaje se otorgará a este factor:	70
3.1. Experiencia en la elaboración de Planes Reguladores a nivel nacional	10
3.2. Experiencia en la elaboración de Planes Reguladores Costeros	15
3.3. Documentación del trámite presentado ante SETENA o al órgano equivalente en el país de origen, que respalde la integración de la variable ambiental en propuestas de Planes Reguladores cantonales y costeros	15
3.4. Experiencia en Estudios Hidrogeológicos presentados y aprobados ante SENARA o al órgano equivalente en el país de origen.	10
3.5. Experiencia en mapas de zonificación para planes reguladores costeros	10
3.6. Participación ciudadana cantonales (específicamente talleres en las comunidades y audiencias públicas)	10

### 3.1 Años de experiencia de la Firma Consultora (15 puntos):

Los años de experiencia se determinan a partir de la fecha de fundación de la firma consultora y se evaluará según el siguiente cuadro:

Años	Puntos
De 10 años o más	15
De 7 a 9 años	10
De 5 a 6 años	5
De 1 a 4 años	3
Menos de 1 año	0

Para corroborar lo anterior, el oferente deberá presentar una certificación de la constitución de la sociedad que demuestre que la empresa está debidamente inscrita en el Registro Nacional de



Costa Rica, dicha certificación puede ser emitida por esa institución siempre y cuando al momento de la apertura se encuentre vigente (15 días naturales de vigencia) o por medio de una certificación de personería jurídica emitida por un notario público, vigente al momento de la apertura (un mes de vigencia). En caso de empresas extranjeras deberán presentar el documento correspondiente emitido por el país de origen.

En caso de ofertas en consorcio se considera para el cumplimiento de este requisito el dato del consorciado que se indique en la oferta como proveedor de esta experiencia, lo cual deberá quedar acreditado en el acuerdo consorcial.

### **3.2 Campos de especialidad de la firma en elaboración de estudios (15 puntos):**

Se evaluará con base en la información proporcionada en el formulario FP-10. Se califica según el número de campos de especialidad reportados por la firma y se evaluará conforme la siguiente tabla:

Especialidades	Puntos
De 7 o más	15
De 5 a 6	10
De 3 a 4	5
De 1 a 2	3
Ninguna	0

Los campos de especialidad son todas aquellas especialidades técnicas que se requieren para la realización del Plan Reguladora conforme al producto requerido, entre los cuales están arquitecto, ingeniero civil, geógrafo, sociólogo, abogado, geólogo, economista, biólogo y agrónomo.

Se considerará lo anterior conforme a las labores realizadas en los últimos 18 años, esto considerando que en el 2006 se incluyen los aspectos relacionados a la variable ambiental en los planes reguladores, conforme la normativa nacional.

En caso de ofertas en consorcio se considera para el cumplimiento de este requisito el dato del consorciado que se indique en la oferta como proveedor de esta experiencia, lo cual deberá quedar acreditado en el acuerdo consorcial.

### **3.3 Experiencia de la Firma Consultora en elaboración de planes reguladores (70 puntos)**



Se evaluará con base en los siguientes criterios:

### 3.3.1 Experiencia en la elaboración de Planes Reguladores a nivel nacional (10 puntos):

Se evaluará con base en la información proporcionada, por el Consultor en el formulario FP-20 Experiencia del Consultor (Anexo No.2):

Número de estudios	Puntos
Más de 10	10
Entre 6 y 9	8
Entre 2 y 5	5
Al menos 1	3
Ninguno	0

Para cada uno de los estudios realizados que ofrezca para esta experiencia se debe presentar un formulario FP-20, según el formato consignado en el anexo 2 de este PLIEGO DE CONDICIONES.

Se aceptará la participación en la elaboración de planes reguladores que cuente con el visto bueno de la Comisión de Plan Regulador designada por la Municipalidad, pendiente de aprobación del INVU o Concejo Municipal, que hayan cumplido con la normativa vigente, por lo tanto, cada experiencia se demuestre con el formulario FP-20 deberá contar con la respectiva constancia o certificación de la Municipalidad respectiva que evidencie que realizó los estudios alguna de las etapas, dicho documento deberá indicar al menos nombre del oferente (razón social), nombre del proyecto, labores realizadas, periodo en que se realizó y estado actual del plan.

Se considerará lo anterior conforme a las labores realizadas en los últimos 18 años, esto considerando que en el 2006 se incluyen los aspectos relacionados a la variable ambiental en los planes reguladores, conforme la normativa nacional.

En caso de ofertas en consorcio se considera para el cumplimiento de este requisito el dato del consorciado que se indique en la oferta como proveedor de esta experiencia, lo cual deberá quedar acreditado en el acuerdo consorcial.

### 3.3.2 Experiencia en la elaboración de planes reguladores costeros (15 puntos):

Se evaluará con base en la información proporcionada, por el Consultor en el formulario FP-20

---



Experiencia del Consultor (Anexo No.2):

Número de estudios	Puntos
Más de 6	15
Entre 2 y 5	10
Al menos 1	5
Ninguno	0

Para cada uno de los estudios realizados que ofrezca para esta experiencia se debe presentar un formulario FP-20, según el formato consignado en el anexo 2 de este PLIEGO DE CONDICIONES.

Se aceptarán la participación en elaboración planes reguladores costeros que se hayan desarrollado, cumplido con la normativa vigente, por lo tanto, cada experiencia se demuestre con el formulario FP-20 deberá contar con la respectiva constancia o certificación de la Municipalidad respectiva que evidencie que realizó los estudios alguna de las etapas, dicho documento deberá indicar al menos nombre del oferente (razón social), nombre del proyecto, labores realizadas, periodo en que se realizó y estado actual del plan.

Se considerará lo anterior conforme a las labores realizadas en los últimos 18 años, condados a partir del 2006.

En caso de ofertas en consorcio se considera para el cumplimiento de este requisito el dato del consorciado que se indique en la oferta como proveedor de esta experiencia, lo cual deberá quedar acreditado en el acuerdo consorcial.

### **3.3.3 Presentación de documentación ante SETENA o el órgano equivalente en el país de origen, relacionado con la integración de la variable ambiental en propuestas de Planes Reguladores cantonales y costeros (15 puntos):**

Se evaluará con base en las copias de los documentos presentados ante SETENA o el órgano equivalente en el país de origen para la integración de la variable ambiental en propuestas de Planes Reguladores cantonales y costeros, obtenidas en los últimos 18 años, además, debe presentar la constancia o certificación de la Municipalidad o ente contratante que evidencie que realizó los estudios, dicho documento deberá indicar al menos nombre del oferente (razón social), nombre del proyecto, labores realizadas, periodo en que se realizó:

Número de resoluciones	Puntos
4 o más	15



3	10
2	5
1	3

En caso de ofertas en consorcio se considera para el cumplimiento de este requisito el dato del consorciado que se indique en la oferta como proveedor de esta experiencia, lo cual deberá quedar acreditado en el acuerdo consorcial.

### 3.3.4 Experiencia en Estudios Hidrogeológicos presentados y aprobados ante SENARA o el órgano equivalente en el país de origen (10 puntos):

Se evaluará con base en las copias presentadas de las resoluciones de aprobación de SENARA o el órgano equivalente en el país de origen para la integración de los estudios hidrogeológicos en propuestas de Planes Reguladores cantonales y costeros, obtenidas en los últimos 18 años, además, debe presentar la constancia o certificación de la Municipalidad respectiva o ente contratante, que evidencie que realizó las labores requeridas, dicho documento deberá indicar al menos nombre del oferente (razón social), nombre del proyecto, labores realizadas, periodo en que se realizó:

Número de resoluciones	Puntos
4 o más	10
3	8
2	5
1	3

En caso de ofertas en consorcio se considera para el cumplimiento de este requisito el dato del consorciado que se indique en la oferta como proveedor de esta experiencia, lo cual deberá quedar acreditado en el acuerdo consorcial.

### 3.3.5 Experiencia en mapas de zonificación para planes reguladores costeros (10 puntos):

Se evaluará con base en las copias presentadas de constancia o certificación de la Municipalidad respectiva o ente contratante, que evidencie que realizó las labores requeridas, dicho documento deberá indicar al menos nombre del oferente (razón social), nombre del proyecto, labores realizadas, periodo en que se realizó:

Número de resoluciones	Puntos
4 o más	10



3	8
2	5
1	3

En caso de ofertas en consorcio se considera para el cumplimiento de este requisito el dato del consorciado que se indique en la oferta como proveedor de esta experiencia, lo cual deberá quedar acreditado en el acuerdo consorcial.

### 3.3.6 Participación ciudadana cantonales (específicamente talleres en las comunidades y audiencias públicas) (10 puntos):

Se evaluará con base en las constancias, cartas o certificaciones de participación emitidas por Municipalidades o ente contratante, en las que conste que el oferente formó parte de procesos de participación ciudadana cantonales en los últimos 8 años (específicamente talleres en las comunidades y audiencias públicas):

Número de constancias, cartas o certificaciones	Puntos
5 o más	10
4	8
3	5
2	3

En caso de ofertas en consorcio se considera para el cumplimiento de este requisito el dato del consorciado que se indique en la oferta como proveedor de esta experiencia, lo cual deberá quedar acreditado en el acuerdo consorcial.

## 4. CONSULTORES PRESELECCIONADOS:

Efectuado el estudio de los antecedentes preliminares y otorgado un puntaje a cada aspecto evaluado, se efectuará la sumatoria respectiva de los mismos para obtener el puntaje total del OFERENTE y la calificación final.

Se preseleccionará de dos (2) a seis (6) firmas con las mejores calificaciones, a los que se invitará a presentar propuestas técnicas y económicas formales.

La nota mínima aceptada para esta precalificación será de 70 puntos. Sin embargo, la **COMISIÓN CALIFICADORA** podrá disminuir a 60 puntos de no alcanzarse la nota mínima



antes citada.

De existir igualdad en puntos entre dos o más oferentes en sus respectivas evaluaciones, se establece como mecanismo de desempate se considera los siguientes aspectos por orden respectivo:

- a. Se preferirán a la PYME de Producción Nacional de acuerdo con el Decreto Ejecutivo número 33305-MEIC-H, denominado “Reglamento Especial para la Promoción de las PYMES en la Compras de Bienes y Servicios de la Administración”, el oferente deberá presentar la respectiva certificación emitida por el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) donde conste que su condición Pyme, que la misma cubre el servicio objeto de esta contratación y que fue adquirida previo a la apertura de las ofertas.
- b. En caso de que persista el empate se adjudicará la oferta que haya obtenido el mayor puntaje en el apartado de “Experiencia de la Firma Consultora en elaboración de planes reguladores”.
- c. En caso de que persista el empate se adjudicará la oferta que haya obtenido mayor puntaje en el apartado de “Campos de especialidad de la Firma Consultora en elaboración de estudios”.
- d. En caso de que persista el empate se adjudicará la oferta que haya obtenido puntaje en el apartado de “Años de experiencia de la Firma Consultora”.
- e. De persistir el empate la Administración convocará por escrito con dos (2) días de antelación a la fecha en que se resolverá el desempate, a los representantes legales de los oferentes que se encuentren en situación de empate, para efectuar una rifa y así seleccionar el adjudicatario, la cual será efectuada en la PROVEEDURIA. Cada oferente tomará al azar un papel donde en uno de ellos se detallará la palabra “adjudicatario”, el resto estarán en blanco; el oferente que tenga el papel con la palabra antes indicada será el adjudicatario. La no asistencia de las partes no impedirá la realización de la rifa; además, de lo actuado se levantará un acta que se incorporará al expediente de contratación administrativa.

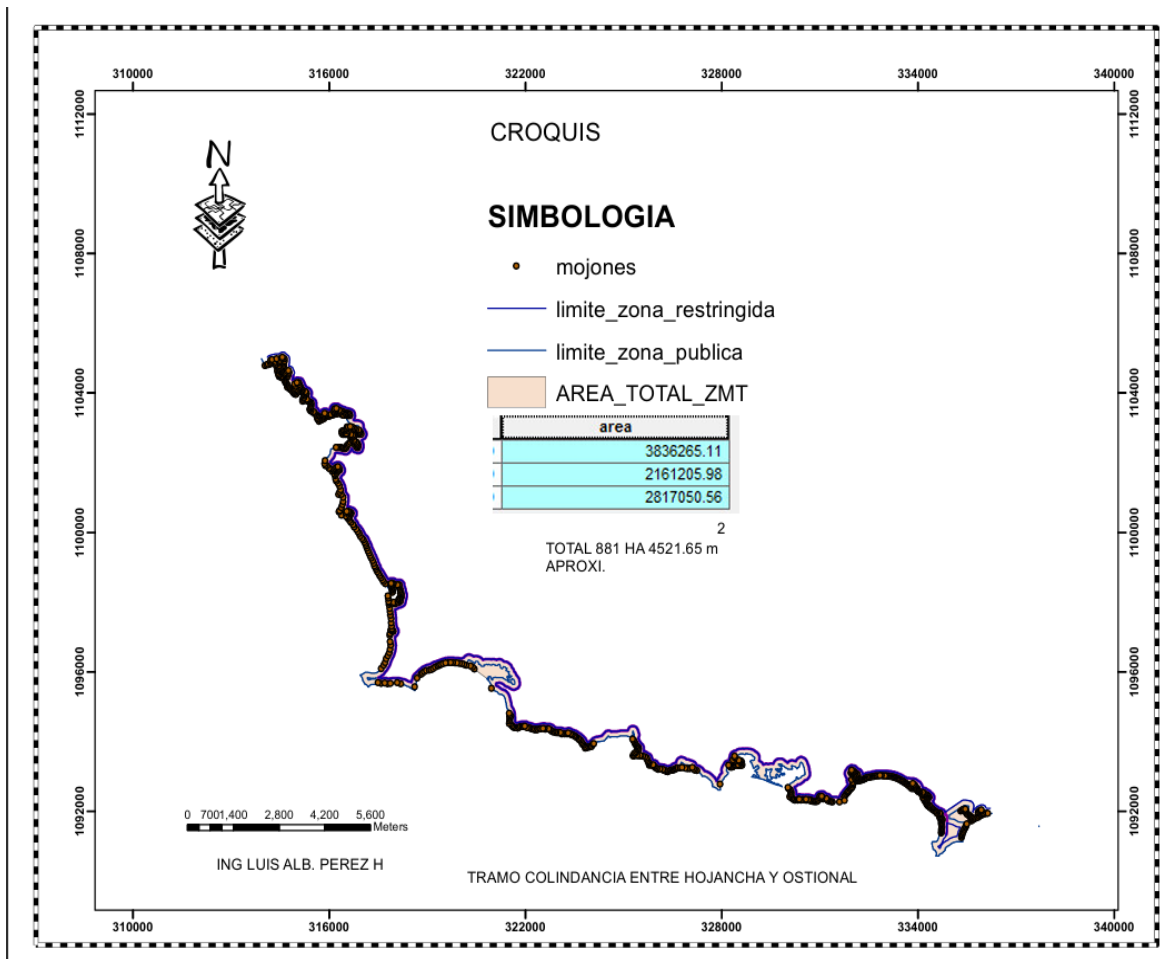


## ANEXO 4: TÉRMINOS DE REFERENCIA

### ESPECIFICACIONES DE LOS SERVICIOS A CONTRATAR

#### 1. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

La contratación de servicios profesionales para la elaboración del Plan regulador costero del litoral pacifico del cantón de Nicoya, que comprende un área aproximada de 8.8145 Km<sup>2</sup> desde Ostional (Nosara) hasta Puerto Carrillo (Sámara), mediante el análisis de información, elaboración de informes, preparación de propuestas y proyectos necesarios para su implementación. Según el siguiente mapa de área:





Para tales efectos la metodología a utilizar debe ser consecuente con los lineamientos establecidos por el Instituto Costarricense de Turismo en su documento “Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre”, aprobados por dicha institución y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Alcance N°139 de La Gaceta N°135 del miércoles 14 de julio de 2021, y constará de los siguientes productos:

**Tabla N°1. Productos para contratar**

<b>Producto</b>	<b>Descripción</b>	<b>Subproducto</b>	<b>Descripción</b>
1	Plan de Trabajo		Plan de trabajo y cronograma
2	Marco de referencia		Información general del sector costero. Ver punto 3.1
3	Memorias de participación ciudadana (I taller. Fase preparación)		
4	EIVA-POT (I parte)	4.1	IFA Geológico
		4.2	IFA Biológico
		4.3	IFA Aspectos Edafológicos
		4.4	Efectos de cambio climático
		4.5	Cartografía de sobresuelo ambiental actual
5	Matriz Hidrogeológica	5.1	Diagnósticos hidrogeológicos
		5.2	Elaboración del Estudios Hidrogeológicos
		5.3	Definición de políticas de manejo
6	Estudios Ambientales complementarios	6.1	Análisis paisajístico
7	Análisis Varios	7.1	Análisis social
		7.2	Análisis Turístico
		7.3	Análisis socioeconómicos
		7.4	Análisis de Infraestructura
8	Memorias de participación ciudadana (II Taller. Fase Diagnostico)		



9	Propuesta de zonificación del uso del suelo	9.1	Análisis integral (Incluye propuestas estratégicas)
		9.2	Propuesta de zonificación del uso de suelo
		9.3	Reglamentos: Zonificación, mapa oficial, construcciones.
10	Memorias de participación ciudadana (III. Taller. Fase formulación de la propuesta)		
11	EIVA-POT (II parte)	11.1	Plan de readecuación, ajuste de incentivos (PAI)
		11.2	Matriz síntesis
12	Modelo de implementación	12.1	Determinación de inversión
		12.2	Diseño de estrategias de implementación
		12.3	Reglamento de cobro de canon
13	Memorias de participación ciudadana (IV taller. Fase modelo de implementación)		
14	Informe Final recopilatorio y acompañamiento.		

## 2. CARACTERIZACIÓN DEL OBJETO

El estudio tiene como propósito elaborar un Plan Regulador Costero para la Zona Marítimo Terrestre del litoral pacífico del Cantón de Nicoya, que contemple un enfoque integral y participativo en la gestión del territorio, con el fin de promover un desarrollo sostenible y equilibrado en la región costera. Este plan deberá priorizar la protección y conservación de los recursos naturales y ecosistemas frágiles, tales como playas, manglares y bosques costeros, a la vez que se fomente un uso adecuado y responsable del suelo, la biodiversidad y el agua.

El objetivo es impulsar la planificación y ordenación del territorio costero de manera que se



integren las actividades económicas, sociales y culturales locales con las normativas ambientales y de riesgo, garantizando la resiliencia frente a fenómenos naturales y el cambio climático. Se buscará promover el desarrollo de actividades productivas como el ecoturismo, la pesca sostenible y la agricultura responsable, en consonancia con las necesidades de la comunidad local y las regulaciones establecidas para la protección de la Zona Marítimo Terrestre, asegurando el acceso público a las playas y la preservación de los valores patrimoniales y culturales de la región.

Asimismo, se promoverá la participación activa de los actores locales, comunidades, autoridades municipales, organizaciones civiles y el sector privado, mediante un proceso inclusivo que permita identificar las necesidades y preocupaciones de la población, garantizar la equidad en el acceso a los recursos naturales y asegurar una distribución justa de los beneficios derivados del uso del litoral, de modo que se logre un manejo ordenado, justo y sostenible del litoral pacífico de Nicoya a largo plazo.

### **3. PRODUCTOS**

La propuesta de Plan Regulador se elaborará de conformidad con lo establecido por la Ley sobre la zona marítima terrestre N°6043, la Ley de Planificación Urbana N°4220, la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, el Decreto Ejecutivo N°32967-MINAE y sus reformas. Como referencia, el consultor deberá seguir los lineamientos establecidos por el Instituto Costarricense de Turismo en su documento “*Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre*”, aprobados por dicha institución y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Alcance N°139 de La Gaceta N°135 del miércoles 14 de julio de 2021 o aquel que lo sustituya.

La elaboración de un Plan Regulador comprenderá las siguientes fases:

- 3.1** Fase de preparación o Marco de referencia
- 3.2** Fase de Diagnóstico
- 3.3** Fase de Formulación de la Propuesta
- 3.4** Fase de Evaluación Ambiental
- 3.5** Modelo Implementación
- 3.6** Asesoría en el proceso de revisión y adopción del Plan Regulador

#### **3.1. FASE DE PREPARACIÓN O MARCO DE REFERENCIA**

---



En la primera fase, la empresa deberá entregar el Marco Metodológico, el Plan de Trabajo y el Cronograma, que corresponden a las tareas de inicio y que detallará la estructura de trabajo y programación sobre la que se construirá la propuesta del Plan Regulador.

En el Marco Metodológico, se elaborará un análisis de la información relativa a los requisitos previos del Plan Regulador costero del litoral pacífico del cantón de Nicoya que incluya como mínimos los siguientes elementos:

- 1) Nombre del plan regulador.
- 2) Localización y delimitación del área de estudio. La localización se hará en términos físicos, administrativos e institucionales (según la división política-administrativa, según zonificación de MIDEPLAN, según Sistema Nacional de Áreas de Conservación), todos con sus respectivos mapas de ubicación.
- 3) Coordenadas geográficas y descripción del sector con su respectivo mapa.
- 4) Declaratoria de aptitud turística.
- 5) Demarcatoria de la zona pública.
- 6) Ubicación dentro de la unidad de planeamiento turístico guanacaste (sector guanacaste sur), según el Plan Nacional de Turismo de Costa Rica 2022-2027, con su respectivo mapa.
- 7) Objetivos de la unidad de desarrollo de planeamiento turístico guanacaste.
- 8) Metas de crecimiento de la unidad de planeamiento turístico guanacaste.
- 9) Función del sector costero del cantón de Nicoya en el contexto de la unidad de planeamiento turístico guanacaste.
- 10) Usos del suelo según el Plan general de uso de la tierra y desarrollo turístico Guanacaste Sur
- 11) Análisis de otros sectores planificados dentro del sector, con su respectivo mapa.
- 12) Características generales del medio natural en la zona donde se localiza el área del Plan Regulador.
- 13) Información referente a la delimitación oficial del Patrimonio Natural del Estado por parte del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE).

El producto esperado de esta primera fase serán dos documentos titulados: “Recopilación del Marco de Referencia” y “Plan de Trabajo” con el contenido detallado anteriormente.

### **3.1.1. Metodología de Participación Ciudadana**

La formulación del Plan Regulador costero del litoral pacífico del cantón de Nicoya se deberá establecer bajo el principio de participación ciudadana, para ello, se deberá incluir la metodología de participación ciudadana que comprenderá el acercamiento con la población



desde las fases de recopilación de datos, diagnóstico y propuesta final, para lo cual deberá la empresa contratada integrar como mínimo a los siguientes actores sociales: Concejo Municipal, Asociaciones de Desarrollo, Cámaras (comercio, ganaderos), Cooperativas, Instituciones Públicas, Juntas de Educación, Grupos Comunales (comité de caminos, deportes, mujeres, seguridad, juveniles, adultos mayores, discapacidad), ASADAS, comisiones con participación ciudadana y de sectores, transportistas, así como los órganos de participación ciudadana establecidos en la Ley de Biodiversidad como lo son los Consejos Locales y regionales en las Áreas de Conservación y cualquier otro grupo organizado de relevancia para el estudio.

Deberá detallar las técnicas participativas que desarrollará para el adecuado levantamiento de información y socialización de los avances y hallazgos importantes para el proceso de la planificación y formulación de la propuesta de ordenamiento territorial.

### **3.1.2. Consulta con los representantes de las organizaciones de base de la comunidad.**

Se efectuarán talleres procurando una distribución geográfica homogénea en los distritos de Sámara y Nosara con los grupos organizados, se obtendrá la información relevante para el diagnóstico, el criterio y validación sobre los estudios realizados, así como la estrategia a seguir para la formulación de la zonificación y los reglamentos complementarios. Este proceso se denominará “memorias de participación ciudadana”. Estos talleres deben ser difundidos por medios de comunicación local (impresa, radio, digital, redes sociales) para convocar a la población. Comunicar hora, fecha, lugar y procurar que sea en horas de mayor concurrencia.

En consideración de las Fases del Proceso de elaboración técnica del Plan Regulador, se establece el siguiente esquema mínimo para la estructuración del proceso de participación ciudadana:

- a. **Talleres:** Se deberán desarrollar al menos cuatro ciclos de talleres con los grupos sociales organizados, Dichos talleres se realizarán con una duración aproximada de 3 horas, debiendo la empresa consultora realizar un informe donde se detallen como mínimo los siguientes aspectos:
  - Lugar visitado.
  - Fecha
  - Lista de participación
  - Consultas y observaciones realizadas
- b. De esta manera se ejecutará un **primer taller** en la FASE DE PREPARACIÓN para la explicar el Procedimiento para la elaboración del plan regulador, sus alcances y



objetivos, así como la recopilación y sistematización de Datos. Luego, al finalizar la FASE DIAGNÓSTICO se efectuará un **segundo taller** exponiendo los resultados obtenidos, su incidencia en el plan regulador y recogiendo la información que resulte de la participación ciudadana (retroalimentación y validación). Un **tercer taller** al finalizar la FASE DE FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA, exponiendo concretamente los análisis integrales, las propuestas de zonificación y los reglamentos; igualmente, recopilando la información que resulte de la participación ciudadana (retroalimentación, validación y corrección de las propuestas). Un **cuarto taller**, al finalizar la FASE DEL MODELO DE IMPLEMENTACIÓN, exponiendo los resultados (la evaluación ambiental, determinación de inversión, Diseño de estrategias y Reglamento de canon).

La municipalidad apoyará al adjudicatario con la coordinación y logística de cada taller; de la ejecución de un adecuado proceso de convocatoria (colocación de afiches, distribución de volantes y perifoneo, entre otros); del desarrollo del Taller; y de la redacción de una memoria o minuta de cada taller. La responsabilidad directa del adjudicatario no actúa en detrimento de la ayuda que pueda brindar la Municipalidad en su condición de gestora del proyecto, para temas tales como la logística, localización y reserva de sitios para los talleres, personal de apoyo, entre otros.

- c. Acceso a la información: Deberán ponerse a disposición del público la información debidamente aprobada del Plan Regulador (informes de avance y/o parciales) para su consulta y/o discusión, a la vez que será obligación del adjudicatario atender las consultas o dudas de los administrados en la materia del estudio, por lo que deberá también poner a disposición un medio de comunicación directo para tal efecto.
- d. Divulgación de Información: Deberá el adjudicatario a través del sitio web municipal, en el cual se tendrá que poner a disposición los informes aprobados del estudio a lo largo del proceso, así como el registro de las consultas, dudas, correcciones o sugerencias que dentro de la misma herramienta manifiesten los interesados.
- e. Audiencia Pública: El adjudicatario será responsable de la exposición del proyecto del Plan Regulador en la Audiencia Pública, a la vez que asistirá a la Comisión Plan Regulador en el análisis y respuesta del total de oposiciones, consultas, preguntas o solicitudes que sean recibidas durante el plazo que sea autorizado para tales fines. La convocatoria y logística de la Audiencia Pública será responsabilidad de la municipalidad con el apoyo técnico del oferente. El oferente deberá elaborar el Informe de Audiencia Pública y de todos y cada uno de los talleres de participación.



## 3.2. FASE DE DIAGNÓSTICO

Con base en los datos obtenidos en la fase de recopilación, se procede a realizar los análisis y diagnósticos, tomando como base la metodología planteada en la primera Fase, de las siguientes variables:

- EIVA – POT (I parte)
- Matriz Hidrogeológica
- Análisis paisajístico
- Análisis Social
- Análisis Turístico
- Análisis socioeconómico
- Análisis de infraestructura

Para ello se tomará como base las consideraciones y recomendaciones establecidas en el “Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre”, aprobados por el Instituto Costarricense de Turismo y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Alcance N°139 de La Gaceta N°135 del miércoles 14 de julio de 2021. Será obligatorio dentro de esta fase, socializar los hallazgos identificados mediante informes de avance por medio de las técnicas participativas planteadas en la Metodología y el Plan de Trabajo.

### 3.2.1 Estudios para la incorporación de la variable ambiental en planes de ordenamiento territorial EIVA-POT (I Parte)

Este análisis se basará en los hallazgos encontrados producto de la aplicación de lo dispuesto en el Anexo N°1 del Decreto Ejecutivo N°44710-MINAE denominado “Reglamento para la incorporación de la variable ambiental en planes de ordenamiento territorial” y sus reformas. Deberá contener un análisis de los siguientes ejes de información ambiental:

#### 3.2.1.1. IFA Geológico.

La determinación de las variables de este IFA utiliza como base información geológica (litología, estratigrafía y estructuras asociadas), así como otra información específica y/o general sobre insumos para poder ser obtenida, como son: unidades geológicas, unidades geomorfológicas que evidencian procesos geodinámicos externos, características hidrogeológicas y la susceptibilidad a amenazas naturales (sismicidad local, movimientos en masa, volcánica, potencial afectación por tsunamis e inundación); de manera que se establezcan áreas cartografiables donde se identifiquen las fragilidades existentes en el territorio, desde el punto de vista geológico. El IFA Geológico se conforma de los siguientes



factores: Factor Geodinámico Externo, Factor Hidrogeológico, Factor Amenazas Naturales.

## **Paso metodológico 1: Cartografía del IFA Geológico**

Actividades: para su elaboración, se deberá ejecutar el siguiente procedimiento:

### **3.2.1. 1.a. IFA Factor Geodinámica Externo**

El análisis geomorfológico del área en estudio, debe ser producto de un análisis geológico previo; se debe utilizar diferentes herramientas tecnológicas y realizar la respectiva comprobación de campo, con el fin de definir las unidades geológicas y geomorfológicas presentes en territorio por planificar.

Sobre esta base, se procede a generar la cartografía correspondiente a la geología y geomorfología.

En la cartografía geomorfológica se procederá a identificar, las siguientes áreas de interés:

- a. Densidad del drenaje.
- b. Morfologías de erosión activa (erosión laminar, erosión lineal "bosorrocas", cárcavas, cicatrices, grietas, canales, surcos y otros criterios geomorfológicos);
- c. Morfologías de sedimentación activa (conos de talus, abanicos aluviales activos, lóbulos de sedimentación, barras de sedimentación activas, deltas y áreas en subsidencia relativa con acumulación de sedimentos.

Para la elaboración del IFA Geodinámico Externo se presentará la cartografía de la siguiente manera:

- a. Densidad de drenaje según la siguiente clasificación:

Densidad de drenaje (km/km <sup>2</sup> )	Muy Baja (1)	Baja (2)	Moderada (3)	Alta (4)	Muy Alta (5)
	0 - 2	2 - 6	6 - 10	10 - 14	> 14

- b. Áreas de erosión y sedimentación activas: Se identificarán como geoformas en la cartografía correspondiente a la capa geomorfológica y serán clasificadas como áreas de Muy Alta a Moderada fragilidad según el análisis para cada



geoforma y de baja a Muy Baja fragilidad aquellas áreas donde no se presenten dichas variables.

### 3.2.1.2. IFA Factor Recurso Hídrico

Se elaborará el modelo hidrogeológico del área de estudio, para lo cual el equipo planificador deberá considerar como insumos el mapa geológico del área de estudio y la información obtenida de otras fuentes oficiales de información (utilizando como base el Sistema Nacional de Información para la Gestión Integrada del Recurso Hídrico-SINIGIRH-), incluyendo datos de pozos de extracción de aguas subterráneas y eventual existencia de manantiales en el área de interés.

Una vez obtenida dicha información se procederá a elaborar la cartografía correspondiente al IFA Factor Recurso Hídrico.

Para ello, en consideración de la distribución de las unidades hidrogeológicas identificadas obtenidas, se deberán identificar las áreas con los resultados obtenidos para las siguientes variables:

- a. **Vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación:** Se debe utilizar, en caso de existir, la cartografía oficial correspondiente, si la misma cubre de manera parcial para el área de estudio, el profesional responsable debe analizar el territorio sin información, utilizando el Método GOD o alguna de las otras metodologías citadas en el artículo 29 del Decreto Ejecutivo N°42015-MINAE-S-MIVAI-I de 25 de octubre del 2019, "Reglamento de coordinación interinstitucional para la protección de los recursos hídricos subterráneos"; lo mismo aplica en el caso de la inexistencia de la cartografía oficial para la totalidad del área de estudio.
- b. **Recarga acuífera:** Se debe utilizar, en caso de existir, la cartografía oficial correspondiente, si la misma cubre de manera parcial para el área de estudio, el profesional responsable debe analizar el territorio sin información, utilizando alguna o algunas de las siguientes metodologías: Gunther Shosinsky, isótopos ambientales, trazadores artificiales, fluctuaciones de niveles de agua subterráneas, concentraciones químicas de cloro en la zona no saturada, flujo de agua en la zona no saturada, así como otras metodologías que resulten aplicables, según lo establece el artículo 32 del Decreto N°42015 supra citado; lo mismo aplica en el caso de la inexistencia de la cartografía oficial para la totalidad del área de estudio.



Para la elaboración del IFA Recurso Hídrico se presentará la cartografía de la siguiente manera:

- a. **Vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación:** Se homologará los resultados obtenidos según la metodología utilizada en cinco categorías de fragilidades ambientales: Muy Baja, Baja, Moderada, Alta y Muy Alta.
- b. **Recarga acuífera:** Se homologará los resultados obtenidos según la metodología utilizada en cinco categorías de fragilidades ambientales: Muy Baja, Baja, Moderada, Alta y Muy Alta.
- c. **Zonas de protección de ríos y quebradas,** cuya capa será de carácter dinámico, es decir, no se sumará con otras capas, será interactiva para el análisis global.
- d. **Zonas de protección de nacientes,** cuya capa será de carácter dinámico, es decir, no se sumará con otras capas, será interactiva para el análisis global.
- e. **Radios operativos de pozos,** cuya capa será de carácter dinámico, es decir, no se sumará con otras capas, será interactiva para el análisis global.

### 3.2.1.3. IFA Factor Amenazas Naturales

En consideración la información procesada durante la elaboración de la cartografía geológica, geomorfológica e hidrogeológica, complementando dicha información con insumos recolectados a partir de fuentes directas o indirectas, se deberá elaborar la cartografía del IFA Factor Amenazas Naturales, cuyo principal objetivo es la identificación de las posibles fuentes de amenazas naturales y además, su calificación en lo referente a condiciones de alta y muy alta amenaza.

Los temas de amenazas naturales que deberán integrarse como parte de este análisis, son los siguientes:

- a. Potencial de sismicidad local: basado en el índice de densidad sísmica (sismos/km<sup>2</sup>) considerado del registro de sismicidad instrumental e histórico para la zona del registro nacional de sismicidad.
- b. Amenaza por movimientos en masa: se analizará por medio de alguna metodología que haya sido publicada y validada para medios tropicales lluviosos, montañosos y con actividad sísmica frecuente, como el caso de Costa Rica; debe justificarse técnicamente la opción seleccionada.
- c. Amenaza volcánica.



- d. Potencial afectación por tsunamis en zonas marino - costeras (se debe presentar solo para zonas costeras).
- e. Amenaza por inundación.

Para la elaboración del IFA Amenazas naturales se presentará la cartografía de la siguiente manera:

- a) **Potencial de sismicidad local:** Según la clasificación de la Tabla N° 1 del presente Anexo.
- b) **Amenaza por movimiento en masa:** Se homologará los resultados obtenidos según la metodología utilizada en cinco categorías de fragilidades ambientales: Muy Baja, Baja, Moderada, Alta y Muy alta.
- c) **Amenaza volcánica:** Según la clasificación de la Tabla N° 1 del presente Anexo.
- d) **Potencial afectación por tsunami en zonas marino-costeras:** Según la clasificación de la Tabla N° 1 del presente Anexo.
- e) **Amenaza por inundación:** Se homologará los resultados obtenidos según la metodología utilizada en cinco categorías de fragilidades ambientales: Muy Baja, baja, Moderada, Alta y Muy Alta.

Para cada una de las variables analizadas en este factor, se requiere la recopilación de incidentes registrados por la Comisión Nacional de Emergencias (CNE) así como los de los Comités Municipales de Emergencias, dichos incidentes se estarán incluyendo en la respectiva cartografía como áreas de Muy Alta fragilidad.

**Tabla N° 1 Clasificación de variables para el factor Amenazas Naturales.**

Variables	Muy Bajo (1)	Bajo (2)	Moderado (3)	Alto (4)	Muy Alto (5)
Potencial de sismicidad local (sientos km <sup>2</sup> )	Muy Bajo	Bajo	Moderado	Alto	Muy Alto
Amenaza por movimientos en masa	Muy Bajo	Bajo	Moderado	Alto	Muy Alto
Amenaza Volcánica	Dentro de un radio de 20 a 30 km del centro de emisión volcánica activo	Dentro de un radio de 10 a 20 km del centro de emisión volcánica activo	Dentro de un radio de 5 a 10 km del centro de emisión volcánica activo.	Dentro de un radio de 3 a 5 km del centro de emisión volcánica activo	Dentro del radio de 3 km del centro de emisión volcánica activo
Potencial de afectación por Tsunami en zonas costeras	Frente al mar a más de 20 m s.n.m.	Frente al mar entre 15 - 20 m s.n.m.	Frente al mar entre 10 y 15 m s.n.m.	Frente al mar entre 5 y 10 m s.n.m.	Frente al mar entre 0 y 5 m s.n.m.
Potencial de Inundación	Muy Bajo	Bajo	Moderado	Alto	Muy Alto

**Nota:** La condición natural del espacio geográfico en estudio determinará la aplicación de los factores que se indican en esta tabla. El profesional responsable, podrá adaptar, modificar o adoptar nuevos factores, siempre que haga la debida justificación técnica.

Para la amenaza volcánica, en las categorías muy alta, alta y moderada: las zonas cercanas a



cauces capaces de desplazamiento de flujos piroclásticos deben ser señalados con particular énfasis dada su condición de peligro.

**Producto 1:** Cartografía del IFA Geológico de conformidad con lo señalado en el punto 2.4 del presente Anexo N°1 del Decreto Ejecutivo N°44710 y la FITE que presente la tabla de limitantes y potencialidades técnicas. Como parte de la FITE se incluirá una valoración de certidumbre según los datos de la Tabla N° 2 del presente anexo. Esta cartografía se elaborará como producto de los puntos 3.1 a 3.5 del Anexo N°1 del Decreto Ejecutivo N°44710.

**Tabla N° 2 Referencia para la valoración de la certidumbre de la cartografía de IFA.**

Valores --	Muy Alto (5)	Alto (4)	Moderado (3)	Bajo (2)	Muy Bajo (1)
Criterios y sus pesos <sup>1</sup>					
Criterio 1 (5)					
Criterio 2 (5)					
Criterio 3 (5)					
Criterio 4 (5)					
Criterio 5 (5)					
Sumatoria <sup>2</sup>					
Resultado final <sup>2</sup>	125 - 100	100 - 75	75 - 50	50 - 25	25 - 0

1. Suma de cada columna multiplicada por el peso del criterio.
2. Suma total de puntos.

Nota: El profesional responsable debe establecer los criterios utilizados de acuerdo al grado de respaldo de información disponible (bibliografía), como la obtenida por interpretación de imágenes satelitales, así como de datos de campo, debe establecer el valor correspondiente de certidumbre.

### 3.2.1.4. IFA Biológico

Como parte de la integración de la información biológica del área de estudio dentro del proceso de generación de la cartografía de IFA, se hace necesario tomar en cuenta no sólo la información cartográfica que ser colectada directamente en el campo, sino también toda aquella otra información técnica disponible en publicaciones oficiales, particularmente. mapas, así como lo referente a la aplicación de las regulaciones de protección ambiental que se hayan definido para espacios geográficos, tales como áreas en diferentes categorías de protección o similares formalmente establecidas por medio de instrumentos jurídicos. La información sobre aspectos biológicos necesaria para un EIVAPOT requiere del desarrollo de inventarios de especies que provengan de fuentes oficiales de información (como por ejemplo Biodata [www.biodiversidad.go.cr](http://www.biodiversidad.go.cr)). El IFA Biológico se compone de cuatro variables: Tipo de Cobertura Vegetal, Categorías de Manejo, Biodiversidad, Corredores Biológicos y



conectividad.

## **Paso metodológico 2: Cartografía del IFA Biológico**

Actividades: Actividades: para su elaboración, se debe tener en consideración las siguientes variables.

- a) Lineamientos-Cartografía Tipo de Cobertura Vegetal
- b) Se requiere información cartográfica sobre tipos de coberturas vegetales naturales, particularmente de biotopos sensibles incluyendo al menos bosques, manglares, marismas; así como su interacción con otros tipos de suelos, además, datos referentes a regímenes especiales de uso de la tierra que el Estado ha definido.
- c) Desde este punto de vista, la metodología consiste en la interpretación detallada de imágenes satelitales recientes con el objeto de generar una cartografía para identificar y categorizar diversos tipos de coberturas vegetales conforme la siguiente clasificación:

	MUY BAJA (1)	BAJA (2)	MODERADA (3)	ALTA (4)	MUY ALTA (5)
Tipo de cobertura vegetal	Zonas sin restricción de uso desde el punto de vista de recursos biológicos.	Zonas de charral o cultivos agroforestales y forestales o monocultivos con presencia de árboles dispersos.	Potreros arbolados.	Bosques secundarios y bosques secundarios en recuperación.	Bosques primarios.

- d) Se procede a sintetizar toda esa información en la cartografía de los tipos de cobertura vegetal.
- e) El trabajo de campo que se realiza tiene que ver con una verificación general de esos tipos de cobertura y su respectivo registro fotográfico.

## **Lineamiento-Cartografía Categorías de Manejo**



Áreas protegidas establecidas formalmente por la legislación nacional y según las categorías de manejo establecidas en la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, en particular sobre las limitantes de uso del suelo que implica cada una de esas categorías. Se utilizará el siguiente criterio para la clasificación:

	MUY BAJA (1)	ALTA (4)	MUY ALTA (5)
Categorías de manejo	Sin categoría de manejo.	Zonas de amortiguamiento de áreas protegidas, definidas en su Plan de Manejo. En caso de no existir Plan de Manejo, las áreas de amortiguamiento deben definirse en función de los parámetros y naturaleza de las áreas protegidas.	Áreas silvestres protegidas en todas sus categorías. Patrimonio Natural del Estado.

## Lineamiento Biodiversidad

Presencia de especies de flora y fauna silvestre según inventarios de investigaciones científicas publicadas, bases de datos oficiales del Estado (por ejemplo [www.biodiversidad.go.cr](http://www.biodiversidad.go.cr)) base de datos con registros estadísticos y diagnósticos realizados por los gobiernos locales. La presencia de especies en peligro de extinción, poblaciones reducidas, especies migratorias, clave o endémicas requerirá medidas de manejo para su conservación en esas áreas para reducir, mitigar y compensar el impacto sobre esas poblaciones. Se utilizará la siguiente clasificación:

	MODERADA (3)	ALTA (4)	MUY ALTA (5)
Biodiversidad	Especies con amplia distribución y abundantes en las áreas de estudio	Especies importantes para la reconexión de la conectividad funcional de los ecosistemas acuáticos y terrestres.	Especies en peligro de extinción, poblaciones reducidas, migratorias, clave, endémicas.



La incorporación de la información biológica se realiza por medio de cartografía a la misma escala con que se está trabajando los estudios correspondientes a la incorporación de la variable ambiental.

La información generada será procesada en consideración de la metodología indicada en los puntos anteriores.

Una vez que se dispone de la cartografía de las tres variables de biología, con sus respectivas tablas de limitantes y potencialidades técnicas y así como la calificación de los mismos, se procede a elaborar el IFA Biológico.

El IFA biológico se obtiene por la suma de las tres variables previamente elaboradas y la calificación establecida, así como la consideración de tablas de limitantes y potencialidades técnicas.

Es importante aclarar que el hecho de que el IFA biológico tenga una calificación muy alta, significa que tiene la mayor cantidad de limitantes técnicas por biología y la menor cantidad de potencialidades técnicas. La situación es inversa, cuando se trata de un IFA biológico muy bajo.

El sistema de calificación de limitantes técnicas para la categorización del tipo de zona de IFA biológico que corresponde, se establece en función del número de limitantes.

El IFA biológico tendrá una clasificación conforme el siguiente criterio:

Rangos de unidades de fragilidad	Fragilidad por factor biológico	Notas:
3 - 4	Muy Baja	El resultado se obtiene por la suma de los valores de los factores. La calificación de fragilidad se obtiene de los rangos de fragilidad. El mapa siempre debe ir acompañado de la Tabla de Limitantes y Potencialidades Técnicas. El resultado numérico es una base orientativa para el procesamiento de los datos.
5 - 6	Baja	
7 - 8	Moderada	
9 - 11	Alta	
12 - 15	Muy Alta	



Cartografía del IFA Biológico de conformidad con lo señalado en el punto 2.4 del presente Anexo N°1 del Decreto Ejecutivo N°44710 del presente anexo, y la FITE que presente la tabla de limitantes y potencialidades técnicas.

### **3.2.1.5. IFA aspectos edafológicos**

El conocimiento de la forma de cómo se están empleando el recurso suelo en el país, en especial los sometidos durante largo tiempo a la explicación por parte del ser humano, constituye tema de gran importancia ya que conforma un indicador directo de la relación actual entre sociedad y medio ambiente y, por otro lado, define criterios que apoyan la planificación futura del desarrollo sostenible y el ordenamiento del territorio. Este eje corresponde con la información básica de aspectos edafológicos que se requiere obtener para los EIVA-POT.

### **Paso metodológico 3: IFA aspectos edafológicos**

Para su elaboración, se deben tener en consideración los siguientes aspectos.

- a) La información que se requiere sobre suelos y, en general, sobre aspectos edafológicos para ordenamiento territorial está vinculada a dos aspectos principales: a) promover que los suelos con mayor potencial agrícola, por su fertilidad, sean preservados para poder utilizarlos como fuente de alimentos y promoviendo la seguridad alimentaria de la sociedad costarricense, b) impulsar que el plan de ordenamiento territorial contemple como parte de sus lineamientos la recuperación de zonas de suelos degradados y su debida protección así como un uso ambientalmente sustentable; con particular énfasis en la visión de los suelos como potenciales sumideros de dióxido de carbono por medio de la producción regenerativa.
- b) En consideración de ello es que se requieren dos tipos de factores fundamentales:
  - i. El tipo de suelo presente en el espacio geográfico analizado.
  - ii. La capacidad de uso de la tierra resultante luego de la aplicación de las prácticas específicas de manejo y conservación de suelos, para los casos de limitantes modificables de la capacidad de uso de las tierras, ítem 7 de la "Metodología para la determinación de la capacidad de usos de las tierras agroecológicas de Costa Rica" contenido en el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 41960 -MAG -MINAE, de noviembre de 2019.
- c) La metodología para el establecimiento de las categorías de uso de la tierra es de carácter oficial, según el Decreto Ejecutivo N° 41960 -MAG -MINAE. Para los casos de planes reguladores se aplicaría hasta la categorización de unidades de manejo.



- d) Respecto al contenido de los aspectos edafológicos deben incorporarse los siguientes temas:
- i. Zonificación de tipos de suelo basada en la categorización y zonificación oficial establecida por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), o bien a partir de datos obtenidos por estudios de campo y relacionados con la información geológica y geomorfológica o, dado el caso una combinación de ambas fuentes de información. El aprovechamiento de los datos geológicos y geomorfológicos resulta de gran utilidad en muchos de los casos.
  - ii. Capacidad de uso de la tierra de conformidad con el método oficial antes citado en el punto 5.2.b. En consideración de la escala que los mapas de tipos de suelo al que se refiere el inciso 5.4.a) anterior, el profesional responsable de este componente de IFA, deberá proceder a realizar un ajuste de dicha información, para lo cual deberá utilizar la información cartográfica de los puntos 3 y 4 anteriores.
- e) Una vez que se disponga de las calificaciones respectivas, y cumpliendo el mismo procedimiento de procesamiento de datos en el Sistema de Información Geográfica que para el IFA biológico, se elaborará el IFA aspecto edafológico.
- f) Para el IFA aspectos edafológicos se utilizará la cartografía de la capacidad de uso de la tierra, conforme los siguientes criterios de clasificación:

Factores	MUY BAJA (1)	BAJA (2)	MODERADA (3)	ALTA (4)	MUY ALTA (5)
Categorías de Capacidad de Uso de la Tierra <sup>1</sup>	I - III (muy bajo)	IV (bajo)	V (moderado)	VI (alto)	VII, VIII (muy alto)

- g) El IFA aspectos edafológicos tendrá una clasificación conforme el siguiente criterio:



Rangos de unidades de fragilidad	Fragilidad por factor aspectos edafológicos	Notas:
1-	Muy Baja	El resultado se obtiene por la suma de los valores de los factores. La calificación de fragilidad se obtiene de los rangos de fragilidad. El mapa siempre debe ir acompañado de la Tabla de Limitantes y
2	Baja	
3	Moderada	

4	Alta	Potencialidades Técnicas. El resultado numérico es una base orientativa para el procesado de los datos.
5	Muy Alta	

La capacidad de uso de la tierra será la resultante luego de la aplicación de las prácticas específicas de manejo y conservación de suelos, para los casos de limitantes modificadas de la capacidad de uso de las tierras, ítem 7 de la "Metodología para la determinación de la capacidad de usos de las tierras agroecológicas de Costa Rica" contenido en el artículo 1 del Decreto Ejecutivo N° 41960-MAG-MINAE

Cartografía del IFA aspectos edafológicos de conformidad con lo señalado en el punto 2.4 del presente Anexo 1 del Decreto Ejecutivo N°44710, y la FITE que presente la tabla de limitantes y potencialidades técnicas. Esta cartografía se elaborará como producto de los puntos 5.1 a 5.7 del Anexo 1 del Decreto Ejecutivo N°44710.

### 3.2.1.6. Efectos del cambio climático

Los efectos del cambio Climático refieren a la serie de eventos de corto o largo plazo que se originan de forma directa e indirecta por el calentamiento de la atmósfera del planeta Tierra consecuencia de la afectación humana por la emisión acelerada de gases de efecto invernadero. Como efectos de corto plazo se incluye los eventos hidrometeorológicos (tormentas, huracanes, erosión y deslizamientos; también se incluyen las sequías y los incendios forestales). Como eventos de largo plazo se incluyen la desertificación, la degradación de ecosistemas por causas naturales y los cambios relativos del nivel del mar, entre otros.

Como parte de los análisis que deben desarrollarse sobre amenazas naturales, deben considerarse los siguientes tres elementos:



- a) Potencial afectación por cambio relativo del nivel del mar asociado a efectos del Cambio Climático.
- b) Potencial afectación por sequía y desertificación vinculado a proyecciones de precipitación promedio anual realizados por el Instituto Meteorológico Nacional para un horizonte de tiempo al año 2039.
- c) Información de proyecciones de escenarios de cambio climático realizados por el Instituto Meteorológico Nacional u otras fuentes internacionales de datos sobre este tema en su versión más actualizada.

Corno parte de los análisis que deben desarrollarse para los aspectos biológicos, debe considerarse las zonas de vicia incluyendo los datos climáticos y bioclimáticos más recientes y disponibles para el área de estudio.

Cartografía de los efectos del cambio climático que se identifiquen de conformidad con lo señalado en los puntos 6.1 y 6.2 del Anexo 1 del Decreto Ejecutivo N°44710, y la FITE que presente la tabla de limitantes y potencialidades técnicas. Esta cartografía se elaborará como producto de los puntos 6.1 y 6.2 del Anexo 1 del Decreto Ejecutivo N°44710.

### **3.2.1.6. Cartografía de Sobreuso ambiental actual**

Para su elaboración se deben atender los siguientes puntos:

- a) Esta cartografía se elabora con una sobreposición de la cartografía de uso actual de la tierra elaborado para el estudio y la cartografía de cada uno de los factores componentes del IFA geológico, y para el mapa final de los IFAs biológico y de aspectos edafológicos, así como el cartografiados de territorios indígenas, sitios arqueológicos y áreas silvestres protegidas (incluyendo los humedales), mismos que se rigen por su propia normativa y no son áreas a planificar. En el caso particular de los territorios agrícolas declarados por el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), debe verificarse que los usos propuestos sean conformes con dicha declaratoria. Su objetivo es identificar las áreas de sobreuso ambiental, es decir, donde el uso de la tierra no se encuentra en estado de equilibrio respecto a la condición de fragilidad ambiental.
- b) Para agrupar los resultados ele la superposición anterior, se identificarán las áreas como de: uso conforme (etiqueta "UsoConforme"), sobreuso medio (etiqueta "SobreusoMedio") y sobreuso alto (etiqueta "SobreusoAlto").
- c) En el caso de existir diferentes tipos de áreas de sobreuso alto o medio, se subdividirán,



colocando un número romano al lado, por ejemplo: "Sobre uso Medio-II".

- d) Se elaborará un resumen (en prosa, cuadro o como valore el equipo planificador) de áreas de sobreuso actual en el que se explique la razón por la cual se da sobreuso, el tipo de sobreuso identificado, los factores desequilibrantes que generan el sobreuso y las medidas para gestionar los lineamientos ambientales. como parte del insumo para la toma de la decisión del equipo planificador; se incluirá también referencia a la interacción de estas áreas de sobreuso respecto al producto 4 (Cambio Climático).

Cartografía de sobreuso ambiental actual de conformidad con lo señalado en el punto 2.4 del presente Anexo 1 del Decreto Ejecutivo N°44710, así como el resumen de zonas de sobreuso actual. Como FITE complementario de este producto se entregarán los datos estadísticos de las diferentes zonas de sobreuso identificadas, así como un resumen de las características de las mismas y la interacción de estas áreas de sobreuso respecto al producto 4 (Cambio Climático). También se presentarán otros datos de análisis de la condición ambiental actual del territorio objeto del análisis.

Toda la cartografía de un EIVA-POT que sea presentada ante SETENA, se remitirá en formato digital, siendo que, debe presentarse como archivos shapefile u otro formato vectorial compatible con el programa QGIS y en formato de imagen.

### **3.2.2. Matriz Hidrogeológica**

Un estudio hidrogeológico completo junto con sus mapas en formato shapefile y en tres versiones escritas junto con la nota de aprobación y sus respectivos sellos en los documentos y mapas, aprobados por SENARA de acuerdo a la metodología de Elaboración de Estudios Hidrogeológicos y la definición de Políticas de Manejo, cumpliendo estrictamente con la Matriz Genérica de Protección de Acuíferos publicada por SENARA en periódico oficial La Gaceta, Alcance N°245, del jueves 12 de octubre del 2017.

Dicho estudio deberá tomar en consideración el Mapa de vulnerabilidad a la Contaminación Hídrica del Acuífero Mala Noche, Nicoya, Guanacaste, elaborado por SENARA y el Estudio Hidrogeológico Básico de los Acuíferos Costeros de Nicoya y parte de Santa Cruz, Provincia de Guanacaste, Costa Rica, SENARA, agosto, 2021, comprendiendo como mínimo lo siguiente:

#### **3.2.2.1. Diagnóstico hidrogeológico, que contenga:**

- a) Revisión de la información geológica, uso de suelo, climatológica e hidrogeológica existente en el área del cantón a analizar.



- b) Realizar una valoración de la información recopilada y analizar la escala de trabajo cantidad, calidad y distribución espacial de los elementos en la zona de estudio.
- c) Mapa de diagnóstico de la información, la cual se hace con base en la información recopilada.
- d) Propuesta de los estudios hidrogeológicos para realizar el modelo hidrogeológico, la vulnerabilidad y recarga acuífera.

**3.2.2.2. Elaboración del Estudios Hidrogeológicos.** Los estudios hidrogeológicos se llevarán a cabo conforme con los resultados de la fase anterior y deberán cumplir con los términos de referencia definidos por el SENARA. Los términos de referencia del estudio hidrogeológico son:

- a) Geología de la zona de estudio.
- b) Pozos, manantiales e información climática.
- c) Hidrogeología el área de estudio.
- d) Recarga potencial y mapa de recarga potencial.
- e) Vulnerabilidad intrínseca a la contaminación y mapa de vulnerabilidad.
- f) Zonas de protección de fuentes de agua.
  - a. Zonas de protección de manantiales permanentes no captados, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses; Áreas de protección.
  - b. Zonas de protección de pozos para uso privado.
  - c. Zonas de protección de fuentes utilizadas para abastecimiento público (pozos, manantiales y tomas superficiales en ríos y quebradas).
  - e. Estudios hidrogeológicos específicos de zonas de protección efectiva (opcional).
- g) Zonificación hidrogeológica.
  - a. Como mínimo integrar en el análisis los mapas Hidrogeológico, Zonas de recarga, Vulnerabilidad intrínseca a la contaminación, Zonas de protección y de captura de fuentes de agua.
  - b. Propuesta de manejo del uso del suelo en relación con la recarga, vulnerabilidad y zonas de protección y de captura de fuentes de agua, que incorporará la variable hidrogeológica.
- h) Análisis de posibles fuentes contaminantes del recurso hidrogeológico.

El documento del estudio hidrogeológico y anexos se tiene que aportar en forma física, y un Atlas con los mapas impresos tanto a la escala de trabajo, como en formato doble carta y en forma digital el estudio y anexos en formato “PDF”, los mapas en formato



JPG, PDF y formato tipo “shape” y “feature” con sus respectivos metadatos.

**3.2.2.3. Definición de las políticas de manejo.** Documento ejecutivo de construcción de propuestas alternativas de zonificación hidrogeológica del uso del terreno según los resultados del Estudios Hidrogeológicos, en los casos que así se requiera, por diferencias entre la situación actual y las regulaciones definidas.

En torno a este producto, la empresa adjudicada deberá presentar la aprobación del Servicio Nacional de Aguas Riego y Avenamiento (SENARA).

### 3.2.3. Análisis Paisajístico

Comprende un estudio detallado de los elementos naturales y artificiales que conforman el Plan Regulador. Debe contener mínimo los siguientes elementos clave:

- a) Descripción física del paisaje.
- b) Cobertura vegetal: Identificación de los tipos de vegetación presentes, su distribución y estado de conservación.
- c) Elementos naturales y culturales: Identificación de características naturales (ríos, montañas, cuerpos de agua) y culturales (infraestructuras, edificaciones históricas, caminos).
- d) Percepción visual y estética: Evaluación de la calidad visual y estética del paisaje, considerando su atractivo, la escala visual y las vistas destacadas.
- e) Usos del suelo: Análisis de cómo se utiliza el territorio (agricultura, urbanización, áreas protegidas, etc.) y su impacto en el paisaje.
- f) Dinámica del paisaje: Estudio de los cambios temporales o evolutivos del paisaje, como los efectos de la urbanización, la erosión o el cambio climático.
- g) Valor ecológico y cultural: Identificación de los valores ecológicos, culturales, históricos o sociales que aportan al paisaje.
- h) Impacto humano: Evaluación de la intervención humana, como la urbanización, la contaminación y la infraestructura, y su influencia en el paisaje

Estos análisis y sus mapas deberán presentarse en formato de tamaño carta y deberán incluir una descripción de todos los productos generados durante el trabajo y entrega los respectivos archivos en formato shapefile de toda la documentación ambiental solicitada sean análisis intermedios y finales con sus respectivos metadatos.

### 3.2.4. Análisis Social

---



Conforme a las condiciones de accesibilidad, distribución de los centros de población y desarrollo del litoral pacífico del cantón de Nicoya, deberá presentarse un documento ejecutivo que incluya como mínimo la siguiente información:

- a) Características político - administrativas
- b) Población y servicios
- c) Accesibilidad y transporte
- d) Aspectos productivos-sociales
- e) Censo de ocupantes. Incluyendo los censos de los ocupantes y/o pobladores locales de la zona marítima terrestre de Sámara y Garza, realizados en 2022 y 2023
- f) Infracciones a la ley 6043
- g) Participación ciudadana

### **3.2.5. Análisis Turístico**

Documento ejecutivo que contemple un análisis específico del comportamiento y la representatividad de la actividad turística del sector a planificar del patrimonio turístico en relación con atractivos, productos turísticos, segmentos y nichos de mercado turístico, del patrimonio turístico en relación con atractivos, productos turísticos, segmentos y nichos de mercado turístico, incluyendo la oferta turística existente, la dinámica turística en el del sector a planificar, número de habitaciones en la zona y proyección de nuevas habitaciones con la propuesta de zonificación.

Los documentos de cada estudio y sus anexos en formato físico (tamaño carta), y la propuesta estratégica para el sector.

### **3.2.6. Análisis Socioeconómico**

Documento detallado que describe el estado actual del área de estudio en términos sociales y económicos. El diagnóstico debe incluir como mínimo:

- a) Perfil demográfico: Información sobre la estructura de la población (edad, género, distribución geográfica, etc.).
- b) Condiciones de vivienda.
- c) Nivel de pobreza y desigualdad.
- d) Infraestructura y servicios básicos.
- e) Mercado laboral y actividad económica.



- f) Acceso a servicios.

**3.2.6.1. Propuesta estratégica.** Comprende un análisis de tendencias y proyecciones, donde debe elaborarse una proyección a corto, mediano y largo plazo sobre cómo podría evolucionar la situación socioeconómica del área, considerando factores como:

- a) Crecimiento poblacional.
- b) Demanda futura de servicios.
- c) Cambio en la estructura económica.

**3.2.6.2. Mapas y visualización de datos.** Para facilitar la comprensión del análisis y la toma de decisiones, se debe generar un Atlas de Mapas de Análisis de la caracterización y diagnóstico. En última instancia la escala utilizada en este apartado será la que se establezca para el diseño y elaboración del Índice de Fragilidad Ambiental (IFA), siempre que permita una representación adecuada para el análisis socioeconómico y el plan regulador.

La información de esta sección deberá ser elaborada, analizada y procesada en formato “shp o similar” mediante un Sistema de Información Geográfica (SIG), por lo que deberán estar geo-referenciadas todas las capas de información en la proyección CRTM05 con sus respectivos Metadatos.

### 3.2.7. Análisis de Infraestructura.

Informe detallado sobre el estado actual de la infraestructura en la zona costera que comprende el Plan Regulador, proporcionando una visión clara de la infraestructura disponible, así como sus deficiencias y necesidades de mejora. Los aspectos mínimos que debe incluir son:

- a) Infraestructura de transporte: Condiciones de las vías terrestres, caminos, accesos a playas, puertos y muelles, carreteras principales, y la conectividad regional. También se analiza el transporte marítimo y fluvial si aplica.
- b) Infraestructura de servicios básicos: Provisión y cobertura de servicios como agua potable, alcantarillado, electricidad, telecomunicaciones (internet y telefonía), y recolección de residuos sólidos.



- c) Infraestructura sanitaria: Estado de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales, plantas de tratamiento, vertederos y sistemas de drenaje pluvial.
- d) Energía: Evaluación de la red eléctrica, incluyendo su capacidad, estabilidad y cobertura, especialmente en áreas más aisladas.
- e) Infraestructura portuaria y costera: Análisis de puertos, muelles, embarcaderos, bahías y accesos marítimos que son clave en zonas costeras, especialmente en áreas de comercio, pesca o turismo.
- f) Infraestructura recreativa y turística: Análisis de las infraestructuras existentes para el turismo (hoteles, restaurantes, infraestructura de ecoturismo, caminos de acceso a playas, zonas recreativas).

### **3.2.7.1.1. Estudio de demanda y proyecciones de infraestructura futura.**

Este producto proyecta las necesidades de infraestructura futura en función del crecimiento de la población, el turismo, las actividades económicas y los cambios en el uso del suelo.

Incluye:

- a) Proyecciones de crecimiento poblacional y económico: Considerando el aumento de la población en zonas costeras debido a la urbanización, migración, o expansión del turismo.
- b) Demanda futura de servicios básicos: Estimaciones sobre la necesidad de ampliar o mejorar la infraestructura de agua potable, electricidad, y alcantarillado, entre otros, a medida que la población y el turismo crecen.
- c) Proyección de infraestructura turística y recreativa: Basado en la demanda de servicios turísticos, infraestructura recreativa y acceso a áreas naturales y costeras.
- d) Crecimiento del tráfico y transporte: Estudio sobre el aumento de la demanda de transporte en la zona, tanto vehicular como de transporte marítimo y aéreo.

### **3.2.7.1.2. Mapas de infraestructura existente y necesaria**

Para facilitar la comprensión del análisis y la toma de decisiones, se debe generar un Atlas de Mapas de Análisis de la caracterización y diagnóstico. En última instancia la escala utilizada en este apartado será la que se establezca para el diseño y elaboración del Índice de Fragilidad Ambiental (IFA), siempre que permita una representación adecuada. La distribución espacial de la infraestructura en el área costera debe incluir como mínimo:



- a) Infraestructura vial: Red vial existente y proyectada, puntos críticos de congestión, accesos a playas, puertos, y zonas turísticas.
- b) Cobertura de servicios básicos
- c) Infraestructura de drenaje y manejo de aguas pluviales.
- d) Mapas de riesgo de inundación y erosión costera: Considerando la vulnerabilidad costera a fenómenos naturales como mareas altas, tsunamis, huracanes y la erosión del litoral.

La información de esta sección deberá ser elaborada, analizada y procesada en formato “shp o similar” mediante un Sistema de Información Geográfico (SIG), por lo que deberán estar geo-referenciadas todas las capas de información en la proyección CRTM05 con sus respectivos Metadatos.

### **3.3. FASE DE FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA**

#### **3.3.1. Análisis Integral**

Teniendo como base el diagnóstico realizado se deberá establecer, a manera de síntesis, el conjunto de temas críticos que deben ser considerados en el proceso de planificación. Estos temas críticos se establecerán para los ámbitos físico ambiental, socioeconómico y turismo.

Para cada uno de los temas críticos debe proyectarse la situación esperada a futuro sobre una base de 5 a 10 años, enumerando las potencialidades y restricciones de cara a la planificación de futuro y las respectivas medidas de intervención recomendadas en cada caso.

Como mínimo se deberá analizar y hacer propuestas estratégicas para garantizar los siguientes servicios en el largo plazo para cada desarrollo:

- a) El abastecimiento de agua para los desarrollos turísticos y las comunidades adyacentes.
- b) El tratamiento de las aguas servidas y su adecuada reincorporación al medio ambiente local.
- c) El adecuado tratamiento de los desechos sólidos generados por los desarrollos turísticos futuros y por las comunidades adyacentes.
- d) Se deberá hacer un análisis de la capacidad para la generación de energía eléctrica actual y futura, formulando propuestas para garantizar el abastecimiento a los desarrollos propuestos y a las comunidades adyacentes. Se considerará y promoverá en la medida de lo posible, la utilización de energías limpias proveniente de fuentes renovables, amigables con el medio ambiente.
- e) Establecerá una jerarquización de las inversiones de corto y mediano plazo en las



principales vías de comunicación regional y local necesarias para el desarrollo del plan (incluirán: mantenimiento de las vías existentes, ampliación de estas cuando corresponda, y construcción de nuevas vías y de infraestructura conexas como puentes, zonas peatonales, entre otros.

- f) Valorará la oferta de fuerza laboral del territorio necesaria para satisfacer la demanda futura de los desarrollos turísticos. Propondrá un programa que incorpore la fuerza de trabajo local a la actividad turística en desarrollo.

Este diagnóstico deberá socializarse a través del proceso participativo, y según lo aprobado en la Fase 1 del presente PLIEGO DE CONDICIONES, el cual, deberá de integrarse como una retroalimentación considerando los diversos actores sociales con conocimiento directo y estrecho del objeto de estudio.

Los productos esperados de esta fase son el Análisis por producto con sus respectivos “Atlas de Mapas de Análisis de la caracterización y diagnóstico”

### **3.3.2. Propuesta de zonificación del uso de suelo**

Con base en los hallazgos obtenidos en el Análisis Unificado desarrollado durante la Etapa de Diagnóstico territorial, se deberá elaborar la “propuesta de zonificación del uso de suelo” Se recomienda seguir los lineamientos establecidos en *“Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre”*, aprobados por el Instituto Costarricense de Turismo y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Alcance N°139 de La Gaceta N°135 del miércoles 14 de julio de 2021. Debiendo contener como mínimo:

- a) Definiciones
- b) Propósitos del plan regulador
- c) Funciones del plan regulador
- d) Regulaciones generales
- e) Zonas del plan regulador
- f) Descripción de las zonas y áreas

La propuesta de zonificación del plan regulador se presentará a escala 1: 2,000 hasta 7,500 como máximo, se contará con siete zonas de uso de la tierra, a cada una de las cuales se asocian Áreas Detalladas de uso de la tierra, tal y como se presenta en el siguiente cuadro.



ZONA DE USO DE LA TIERRA	ÁREAS DETALLADA DE USO DE LA TIERRA	SIGLAS
ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO [T]	ÁREA NÚCLEO PARA ATRACCIONES TURÍSTICAS	TAN
	ÁREA PLANIFICADA PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO BAJA DENSIDAD	TAP BD
	ÁREA PLANIFICADA PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO ALTA DENSIDAD	TAP AD
ZONA MIXTA [M]	ÁREA MIXTA PARA EL TURISMO Y LA COMUNIDAD	MIX
ZONA ESPECIAL [E]	PUEBLO COSTERO	EPC
ZONA PARA LA COMUNIDAD [C]	ÁREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD	CAN
	ÁREA RESIDENCIAL COMUNITARIA	CAR
	BASE PARA PESCADORES ARTESANALES	CBP
OTRA ZONA [O]	ÁREA PARA COOPERATIVAS	OAC
	ÁREA PARA VIALIDADES	OAV
ZONA FUTURA [F]	ÁREA PARA DESARROLLO FUTURO	FAD
ZONA PROTECCIÓN [P]	ÁREA PARA PROTECCIÓN	PA

En la zona a planificar con vocación turística, se asignará áreas para cooperativas (OAC) para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 57 inciso c) de la Ley 6043, en caso de que haya comunidades presentes se destinarán áreas núcleo para atracciones turísticas (TAN) y áreas núcleo para la comunidad.

La distribución de áreas para los demás usos será asignada según sean las necesidades de cada sector costero en particular. Solamente se podrán emplear estos usos, aunque queda abierta la posibilidad de no utilizar alguno de ellos dependiendo de las condiciones o particularidades del sector a planificar.

Los usos mandatorios en la Ley 6043 deberán ser utilizados siempre. La descripción de estas zonas y áreas detalladas de Uso de la Tierra para la zona marítima terrestre se presenta a continuación.

## Zona de Desarrollo Turístico [T]



- a) Área Núcleo de Atracciones Turísticas (TAN): Es el Centro de la zona turística, con servicios que faciliten el disfrute público del espacio turístico. Estas áreas incluirán instalaciones comerciales, parques recreativos y los servicios públicos que en su conjunto establezcan las condiciones para asegurar el disfrute público del espacio turístico.
- b) Área Planificada para el Desarrollo Turístico de Baja Densidad (TAP-BD): Son áreas destinadas al desarrollo de empresas turísticas de hospedaje y restaurantes, en densidades bajas. Se favorece en estas áreas la asignación de lotes grandes de terreno y la dotación de infraestructura para atraer la inversión privada. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico, ambos dictados por el ICT.
- c) Área Planificada para el Desarrollo Turístico de Alta Densidad (TAP-AD): Son áreas destinadas al desarrollo de empresas turísticas de hospedaje y restaurantes, en densidades medias y altas. Se favorece en estas áreas la asignación de lotes grandes de terreno y la dotación de infraestructura para atraer la inversión privada. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico, ambos dictados por el ICT. Esta zona se podrá ubicar en el plan regulador bajo las siguientes condiciones:
  - a. Estar ubicada a una distancia de 75 metros de la línea de mojones o de la línea de delimitación digital georreferenciada que delimiten el frente a playa, hasta el límite de los 150 metros.
  - b. Sólo podrá utilizarse un 10% del área del plan regulador como Zona TAP-AD.

## **Zona Mixta [M]**

Área Mixta para el Turismo y la Comunidad (MIX): Áreas para el desarrollo de empresas turísticas de mediana densidad en actividades de hospedaje, restaurantes, comercio, hospedaje con tiendas para acampar y otros negocios relacionados con el turismo. El desarrollo en estas áreas debe permitir la integración de las áreas comunitarias existentes (vivienda e instalaciones públicas) y pequeños negocios al desarrollo futuro. Como resultado de esto, se induciría el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. Las empresas de hospedaje que se instalen en esta área deberán contar con la respectiva declaratoria turística emitida por el ICT y a tal efecto deberán observar lo señalado en el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico.



## Zona Especial [E]

- a) Son áreas especiales donde habitan comunidades locales con arraigo histórico en la costa, (no menos de 20 años de establecida la comunidad al momento de elaborar el plan regulador del sector), que ha moldeado una realidad que se expresa en diversas manifestaciones culturales, sociales y ambientales. En la medida de las posibilidades, estas áreas se mantendrán en los sitios ya consolidados respetándose la delimitación espacial actual, en caso de que durante el proceso de planificación se determine que la zona especial presente condiciones de riesgo por procesos naturales, se deberá valorar su reubicación a sitios con mejores condiciones.
- b) Áreas están dedicadas principalmente a la pesca artesanal o actividades afines, la extracción sostenible de recursos marinos, el turismo de pequeñas empresas familiares, el comercio, los servicios y otras actividades productivas. Como parte de la planificación son áreas destinadas a la preservación de la cultura, las costumbres y las tradiciones de las comunidades locales y el mejoramiento de su calidad de vida en plena armonía con la protección del ambiente y los ecosistemas naturales.
- c) Dada esta particularidad son áreas donde se favorece que las personas de la comunidad puedan legitimar su ocupación mediante la obtención de una concesión.

## Zona para la comunidad [C]

- a) Áreas Núcleo para la Comunidad (CAN): Áreas en donde se deben preservar las instalaciones públicas y comerciales para los pobladores locales. Incluye la dotación de servicios públicos, seguridad, recreación y otros relacionados, necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales.
- b) Área Residencial Comunitaria (CAR): Áreas destinadas a cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños negocios integrados a las viviendas.
- c) Base para Pescadores Artesanales (CBP): Áreas para la ubicación estratégica de terrenos para una base para pescadores artesanales, tales como un centro de acopio y un punto de servicios para el atraque para los botes de pescadores artesanales.

## Otras zonas [O]

- a) Área para Cooperativas (OAC): Áreas para fines de esparcimiento, descanso y vacaciones a cooperativas de turismo, agrupaciones gremiales o asociaciones de profesionales, sindicatos de trabajadores, federaciones de estudiantes, federaciones o confederaciones sindicales, juntas progresistas, asociaciones comunes o de desarrollo



de la comunidad, o entidades de servicio social o clubes de servicio, todas ellas sin ánimo de lucro.

- b) Área para vialidad (OAV) Esta área incluye las vías públicas de acceso que conectan la ZMT con el sistema vial del país, sea nacional o cantonal y las vías públicas que corren dentro del área restringida de la ZMT.

## **Zona Futura [F]**

Área para Desarrollo Futuro (FAD): Áreas reservadas para desarrollo futuro. Para decidir si las FAD pueden ser o no utilizadas para desarrollo, es necesario revisar el plan general de uso de la tierra.

## **Zona de protección (P)**

Área para protección (PA): Áreas que debido a su condición actual (natural, histórica, arqueológica) amerita una necesidad de protección en función de: la puesta en valor o conservación de atractivos turísticos, la seguridad de turistas y visitantes, mantenimiento de procesos ecológicos para la estabilidad de la dinámica costera. Se consideran dentro de esta modalidad, aquellas áreas que delimita el SINAC por medio del Área de Conservación respectiva, de conformidad con el Artículo 33 de la Ley Forestal, en lo que respecta a los cauces de quebradas, ríos o similares, le corresponde al INVU otorgar los alineamientos respectivos a éstas áreas (Artículo 33 Ley Forestal). La representación de la distribución de zonas y áreas de uso del suelo sobre un mapa del territorio conformará la propuesta de zonificación y el mapa de usos del suelo del sector costero bajo planificación.

### **3.3.3. Reglamentaciones**

De igual forma, se procederá a elaborar los Reglamentos del Plan Regulador, considerando la Propuesta de zonificación del uso de suelo, así como los hallazgos identificados en la Fase de Análisis y Diagnóstico.

La propuesta deberá incluir:

- a) Definición de los reglamentos requeridos Debe analizarse si procede para el caso concreto los Reglamentos de Fraccionamiento y Urbanización y el de renovación urbana. En caso de requerirse deberán presentarse en la propuesta.
- b) Reglamento de zonificación
- c) Reglamento de mapa oficial



## d) Reglamento de construcciones

### 3.3.3.1. Reglamento de Zonificación.

La empresa deberá dividir el Área de Planificación en zonas de uso para establecer una clasificación de los inmuebles de acuerdo con el área, dimensiones, localización, retiros, cobertura, entre otros. Con la finalidad de establecer su uso racional, considerando el análisis de fragilidad ambiental, los resultados del análisis de participación ciudadana y las actualizaciones de los planos base. Dicha división deberá ser representada en el Mapa de Zonificación.

Para efectos de presentación, el reglamento del plan regulador deberá incluir como mínimo lo siguiente:

- a) Ubicación del tipo de uso en el área planificada.
- b) Área total y Porcentaje de cada una de las zonas que forman parte del Plan Regulador.
- c) Definición de cada tipo de uso.
- d) Propósito de cada uno de los tipos de uso.
- e) Localización con referencia a las siglas de cada tipo de uso.
- f) Usos Permitidos.
- g) Usos No Permitidos.
- h) Área máxima y mínima de los lotes según la legislación vigente, Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y las que a criterio técnico se definan en función de la estrategia de desarrollo.
- i) Densidad de construcción, para el caso de las Zonas de uso Residencial, la densidad será de una vivienda por lote o una cada 200 metros de terreno cuando existan varias viviendas en un mismo lote.
- j) Cobertura, debe considerar toda edificación u obra que implique una impermeabilización del suelo de la parcela.
- k) Altura máxima en número de pisos y metros máximos permitidos sobre el nivel de suelo según los parámetros indicados en la definición de altura.
- l) Para la Zona TAP (Área planificada para el desarrollo turístico), se considerará la siguiente norma: “Cuando se pretenda la construcción de edificaciones en terrenos medianamente ondulados y se requiera el uso de basamentos o sócalos, pilotes o estructura similar, ésta no podrá exceder la altura de 1.5 metros verticales entre el nivel de terreno natural y el nivel de piso terminado”.



- m) Retiros frontales, este retiro debe entenderse que el retiro frontal es el que corresponde al frente de la vía pública que da acceso a la parcela.
- n) Retiros laterales.
- o) Retiros posteriores.
- p) Ancho de las vías de acceso interno.
- q) Porcentaje de área de construcción.
- r) Observaciones generales.
- s) Consideraciones para el otorgamiento de concesiones.
- t) Condiciones sobre el manejo de residuos: Hasta tanto no se cuente con planta de tratamiento general en la zona del plan regulador, los proyectos de desarrollo deberán contar con plantas de tratamiento individuales a fin de ajustarse a las regulaciones establecidas por el Ministerio de Salud en la normativa vigente para cada caso en particular.

Para preparar el documento de reglamento, cada zona se regirá por las categorías de uso descritas en la zonificación. En el reglamento se podrán plantear especificaciones concretas para usos en particular, pero en ningún momento podrán apartarse de lo ya estipulado en la zonificación, según el siguiente cuadro:

Zona de Desarrollo Turístico (T)			
	TAN Área núcleo para atracciones turísticas	TAP BD Área planificada para el desarrollo turístico en baja densidad	TAP AD Área planificada para el desarrollo turístico en alta densidad
<b>Función</b>	Instalaciones y servicios para asegurar el disfrute público del espacio turístico.	Promover el desarrollo de empresas turísticas en baja densidad.	Promover el desarrollo de empresas turísticas en alta densidad.  Del área total del sector a planificar no se podrá sobrepasar el 10% como máximo para TAP AD.
<b>Usos permitidos</b>	<b>Servicios Básicos (TAN 1):</b> Guardarropa, sanitarios, duchas, salvamento, médico, información,	<b>Empresas turísticas con la <u>declaratoria turística emitida por el ICT.</u></b>  El tipo, características y servicios	<b>Empresas turísticas con la <u>declaratoria turística emitida por el ICT.</u></b>  El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los



Zona de Desarrollo Turístico (T)			
	TAN Área núcleo para atracciones turísticas	TAP BD Área planificada para el desarrollo turístico en baja densidad	TAP AD Área planificada para el desarrollo turístico en alta densidad
	<p>comunicaciones, parqueos.</p> <p><b>Esparcimiento Público (TAN 2):</b></p> <p>Canchas deportivas, juegos infantiles, zonas de descanso, parques recreativos.</p> <p><b>Comerciales Turísticas (TAN 3):</b></p> <p>Café, soda, restaurante, fuentes de soda, tiendas, artesanías, panaderías, servicios y abarrotes.</p>	<p>complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el <u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</u>, y el <u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u>, ambos dictados por el ICT.</p>	<p>incluidos en el <u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</u>, y el <u>Reglamento de hospedaje turístico</u>, ambos dictados por el ICT.</p>
<b>Usos no permitidos</b>	<p>Alojamiento turístico, piscina, vivienda y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.</p>	<p>Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas incluidas en el <u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</u>, y el <u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u>, ambos dictados por el ICT.</p>	<p>Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas incluidas en el <u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</u>, y el <u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u>, ambos dictados por el ICT.</p>



Zona de Desarrollo Turístico (T)			
	TAN Área núcleo para atracciones turísticas	TAP BD Área planificada para el desarrollo turístico en baja densidad	TAP AD Área planificada para el desarrollo turístico en alta densidad
<b>Área mínima y máxima</b>	<p><b>Servicios básicos:</b> mínimo 200 m<sup>2</sup>; máximo 5,000 m<sup>2</sup>, cada lote.</p> <p><b>Esparcimiento:</b> mínimo: 200 m<sup>2</sup>; máximo 10,000 m<sup>2</sup>, cada lote.</p> <p><b>Comerciales:</b> mínimo 200 m<sup>2</sup>; máximo 5,000 m<sup>2</sup>, cada lote.</p>	<p>Empresas hospedaje: mínimo 2,500 m<sup>2</sup>; máximo 60,000 m<sup>2</sup>, cada lote.</p> <p>Otro tipo de empresa: mínimo 1,000 m<sup>2</sup>; máximo 3,000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Empresas hospedaje: mínimo 1,500 m<sup>2</sup>; máximo 30,000 m<sup>2</sup>, cada lote.</p> <p>Otro tipo de empresa: mínimo 1,000 m<sup>2</sup>; máximo 3,000 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Cobertura</b>	Hasta un máximo de 75%	Hasta un máximo de 70%	Hasta un máximo de 80%
<b>Densidad</b>	N/A	Hasta 50 habitaciones / hectárea.	Hasta 110 habitaciones / hectárea.
<b>Altura</b>	<p>Servicios Básicos (TAN 1): 1 piso en 7.5 metros máximo, al punto más alto de la edificación.</p> <p>Esparcimiento Público (TAN 2): 1 piso en 7.5 metros máximo, al punto más alto de la edificación.</p> <p>Comerciales Turísticas (TAN 3): 2</p>	Hasta tres pisos en 14 metros de altura máximo, al punto más alto de la edificación.	Hasta cinco pisos en 18 metros de altura máximo, al punto más alto de la edificación.



Zona de Desarrollo Turístico (T)			
	TAN Área núcleo para atracciones turísticas	TAP BD Área planificada para el desarrollo turístico en baja densidad	TAP AD Área planificada para el desarrollo turístico en alta densidad
	pisos en 10 metros máximo, al punto más alto de la edificación.		
Ubicación			Las zonas <b>TAP AD</b> solo podrán ser ubicadas, dentro de la planificación, a no menos de 75 metros de la línea de mojones o la línea de delimitación digital georreferenciada del frente costero.
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Normativa para la Zona TAP (Área planificada para el desarrollo turístico): Cuando se pretenda la construcción de edificaciones en terrenos medianamente ondulados y se requiera el uso de basamentos o sócalos, pilotes o estructura similar, ésta no podrá exceder la altura de 1.5 metros verticales entre el nivel de terreno natural y el nivel de piso terminado.



Zonas Mixta (M)	
MIX Zona Turismo Comunidad	
<b>Función</b>	Área para inducir el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. La parte de desarrollo turístico deberá observar lo señalado en el <b><u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u></b> .
<b>Usos permitidos</b>	Uso turístico: Empresas turísticas con <u>la declaratoria turística emitida por el ICT</u> .  El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el <b><u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</u></b> , y el <b><u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u></b> , ambos dictados por el ICT.  Hospedaje con tiendas para acampar: <ul style="list-style-type: none"><li>- Recepción, duchas, servicios sanitarios, guardarropa, parqueo para usuarios, espacio para instalación de tiendas de campaña, circulaciones internas.</li></ul> Uso Residencial: <ul style="list-style-type: none"><li>- Vivienda de recreo sin fines comerciales para uso del concesionario y su familia.</li><li>- Viviendas de alquiler con área administrativa y de mantenimiento.</li></ul> Comercio: Tiendas, abarrotes, sodas, cafeterías, souvenir y pequeños comercios.
<b>Usos no permitidos</b>	Para turismo: Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas de hospedaje y restaurante según el <b><u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</u></b> , y el <b><u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u></b> , ambos dictados por el ICT.  Y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.
<b>Área mínima y máxima</b>	Uso turístico: mínimo 500 m <sup>2</sup> ; máximo 10,000 m <sup>2</sup> cada lote.  Hospedaje con tiendas para acampar: mínimo 500 m <sup>2</sup> máximo 2,000 m <sup>2</sup> .  Uso vivienda: Las áreas mínima y máxima por cada lote, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, en cuyo caso se aplica área mínima 200 m <sup>2</sup> y máximo 4,000 m <sup>2</sup> cada lote.



Zonas Mixta (M)	
	MIX Zona Turismo Comunidad
	Uso comercial: mínimo 200 m <sup>2</sup> máximo 2,000 m <sup>2</sup> .
<b>Cobertura</b>	Hasta un máximo de 70%
<b>Densidad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Turismo: Hasta 50 habitaciones / hectárea.</li><li>• Hospedaje con tiendas para acampar: No aplica</li><li>• Vivienda: Una vivienda por lote. Cuando existan varias viviendas en un mismo lote, la densidad será de una vivienda unifamiliar cada 200 metros cuadrados de terreno con una cobertura máxima de 70%.</li><li>• Comercio: Una unidad comercial por lote.</li></ul>
<b>Altura</b>	2 pisos en 10 metros de altura máximo. Para las zonas de hospedaje con tiendas de acampar: 1 piso en 5 metros de altura al punto más alto de la edificación.
<b>Retiros</b>	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Zona Especial (E)	
	EPC Pueblo costero
<b>Función</b>	Son áreas especiales donde habitan comunidades locales con arraigo histórico en la costa, (no menos de 20 años de establecida la comunidad al momento de elaborar el plan regulador del sector), que ha moldeado una realidad que se expresa en diversas manifestaciones culturales, sociales y ambientales. Estas áreas están dedicadas principalmente a la pesca artesanal o actividades afines, la extracción sostenible de recursos marinos, el turismo de pequeñas empresas familiares, el comercio, los servicios y otras actividades productivas. Como parte de la planificación son áreas destinadas a la preservación de la cultura, las costumbres y las tradiciones de las comunidades locales y el mejoramiento de su calidad de vida en plena armonía con la protección del ambiente y los ecosistemas naturales. Dada esta particularidad son áreas donde se favorece que las personas de la comunidad puedan legitimar su ocupación mediante la obtención de una concesión. En la medida de las posibilidades, estas áreas se mantendrán en los sitios ya consolidados respetándose la delimitación espacial actual, en caso que durante el proceso de planificación se determine que la zona especial presente condiciones de



Zona Especial (E)	
EPC Pueblo costero	
	riesgo por procesos naturales, se deberá valorar su reubicación a sitios con mejores condiciones.
<b>Usos permitidos</b>	<p>Bancos, iglesias, guardia rural, bomberos, cruz roja, centros de cultura, escuelas, servicios sanitarios y médicos y otros servicios necesarios para el funcionamiento de una comunidad, parques recreativos, canchas deportivas, juegos infantiles, parqueos, y todas aquellas áreas que sirvan de esparcimiento y encuentro social para las personas de la comunidad.</p> <p>También se incluyen las Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT. (Hoteles, cabinas, etc.)</p> <p>Café, sodas, tiendas, restaurante, consultorios médicos, fuentes de soda, artesanías, panaderías, souvenir, pequeños comercios y abarrotes, y todas aquellas actividades comerciales que puedan dar soporte a una comunidad.</p> <p>Vivienda familiar para personas de la comunidad y pescadores.</p>
<b>Usos no permitidos</b>	Cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.
<b>Área mínima y máxima</b>	<p>Servicios Básicos: mínimo 200 m<sup>2</sup>; máximo 5,000 m<sup>2</sup>, cada lote. Esparcimiento: mínimo 200 m<sup>2</sup>; máximo 10,000 m<sup>2</sup>, cada lote.</p> <p>Uso turístico: mínimo 250 m<sup>2</sup>; máximo 10,000 m<sup>2</sup> cada lote.</p> <p>Comercial: mínimo 200 m<sup>2</sup>; máximo 2,000 m<sup>2</sup>, cada lote.</p> <p>Uso vivienda: Las áreas mínima y máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.</p> <p>Instalaciones destinadas a servicios públicos: mínimo 200 m<sup>2</sup>; máximo 5,000 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Cobertura</b>	Hasta el 80%, dependiendo del uso y dimensiones de la parcela. Cuando se cuente con una red de alcantarillado sanitario público y sistema de recolección de aguas pluviales, se podrá utilizar el 85% de cobertura.
<b>Densidad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Turismo: Hasta 50 habitaciones / hectárea.</li><li>• Comercio: de una a tres unidades comerciales por lote.</li><li>• Vivienda: Una vivienda por lote. Cuando existan varias viviendas en un mismo lote, la densidad será de una vivienda unifamiliar cada 200 metros cuadrados de terreno con una cobertura máxima de 70%.</li></ul>



Zona Especial (E)	
	<b>EPC Pueblo costero</b>
	•
<b>Altura</b>	Máximo hasta 3 pisos en 14 metros al punto más alto de la edificación.
<b>Retiros</b>	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Zonas para la comunidad (C)			
	<b>CAN ÁREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD</b>	<b>CAR ÁREA RESIDENCIAL COMUNITARIA</b>	<b>CBP Base para Pescadores Artesanales</b>
<b>Función</b>	Mantener y/o preservar las instalaciones públicas para los pobladores locales.	Cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños comercios integrados a las viviendas.	Proveer espacio para una base para pescadores artesanales.
<b>Usos permitidos</b>	Instalaciones destinadas a servicios públicos, escuelas, iglesia, seguridad, bomberos, recreación y otros necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales cuando estos existan.	Vivienda unifamiliar para pobladores locales.  Pequeños comercios integrados a las viviendas.  Uso comunal: Se permiten parques recreativos, centros de cultura, cuando estén asociados a centros de población o actividades comunales.	Centros de acopio y puntos de atraque para los botes.
<b>Usos no permitidos</b>	Vivienda y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.	Alojamiento con fines comerciales, alojamiento para alquiler y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.	Empresas turísticas, actividades turísticas, viviendas y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.



Zonas para la comunidad (C)			
	CAN ÁREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD	CAR ÁREA RESIDENCIAL COMUNITARIA	CBP Base para Pescadores Artesanales
<b>Área mínima y máxima</b>	Mínimo 200 m <sup>2</sup> Máximo 5,000 m <sup>2</sup> Cada lote	Las áreas mínima y máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	Mínimo 300 m <sup>2</sup> Máximo 5,000 m <sup>2</sup> Cada lote
<b>Cobertura</b>	Hasta un máximo de 50% en el caso de construcciones.	Hasta un máximo de 70%	Hasta un máximo de 70%
<b>Densidad</b>	N/A	Vivienda: Una vivienda por lote. Cuando existan varias viviendas en un mismo lote, la densidad será de una vivienda unifamiliar cada 200 metros de terreno.	No aplica
<b>Altura</b>	2 pisos en 10 metros de altura máximo al punto más alto de la edificación.	2 pisos en 10 metros máximo al punto más alto de la edificación.	1 piso en 5 metros máximo al punto más alto de la edificación.
<b>Retiros</b>	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Otras zonas (O)		
	Área para cooperativas	OAV Área para vialidades
<b>Función</b>	Instalaciones de recreo, esparcimiento, descanso y	Acceso vehicular, peatonal y estacionamientos que permitan la circulación interna en el área planificada.



Otras zonas (O)		
	Área para cooperativas	OAV Área para vialidades
	vacaciones de agrupaciones sin fines de lucro.	
<b>Usos permitidos</b>	Instalaciones de hospedaje, alimentación, piscinas, áreas recreativas y similares.	Calles principales, calles secundarias, senderos peatonales, estacionamientos.
<b>Usos no permitidos</b>	Cualquier actividad comercial que tenga fines de lucro.	Cualquiera que no sea vialidad.
<b>Área mínima y máxima</b>	Las áreas mínimas y máxima por cada lote de cooperativas, se regirá de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	De 14 metros de derecho de vía con 9 metros de calzada.  De 11 metros de derecho de vía con 7 metros de calzada.  De 8.5 metros de derecho de vía con 6 metros de calzada.  Senderos peatonales de 6 metros de ancho.  Cada área para estacionamiento: mínimo 300 m <sup>2</sup> ; máximo 10,000 m <sup>2</sup>
<b>Cobertura</b>	Hasta un máximo de 60%	No aplica
<b>Densidad</b>	De 20 a 50 habitaciones/hectárea.	No aplica
<b>Altura</b>	2 pisos 10 metros de altura máximo al punto más alto de la edificación.	N/A
<b>Retiros</b>	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.



	<b>FAD (F)</b> <b>Área para uso futuro</b>	<b>PA (P)</b> <b>Área para protección</b>
<b>Función</b>	Áreas reservadas para desarrollo futuro en la ZMT. Estas áreas podrán reconvertirse a cualquiera de los usos contemplados en este manual en futuros procesos de actualización y/o modificación del plan en cuestión.	Protección de: franjas a ambos lados de ríos, quebradas o arroyos; áreas que bordeen nacientes permanentes; sitios arqueológicos; áreas de riesgo para la integridad personal. El establecimiento de estas áreas debe estar sustentado en los resultados de los análisis de la variable ambiental.
<b>Usos permitidos</b>	No aplica	Senderos peatonales, miradores, áreas de estar, reforestación y otros similares.
<b>Usos no permitidos</b>	No aplica	Hospedaje, residencias, comercio, y en general, cualquier tipo de planta e infraestructura pesada de carácter permanente.
<b>Área mínima y máxima</b>	No aplica	No aplica
<b>Cobertura</b>	No aplica	No aplica
<b>Densidad</b>	No aplica	No aplica
<b>Altura</b>	No aplica	No aplica
<b>Retiros</b>	No aplica	No aplica



Zonas Mixta (M)	
	MIX Zona Turismo Comunidad
<b>Función</b>	Área para inducir el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. La parte de desarrollo turístico deberá observar lo señalado en el <b><u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u></b> .
<b>Usos permitidos</b>	<p>Uso turístico: Empresas turísticas con <u>la declaratoria turística emitida por el ICT</u>.</p> <p>El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el <b><u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</u></b>, y el <b><u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u></b>, ambos dictados por el ICT.</p> <p>Hospedaje con tiendas para acampar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Recepción, duchas, servicios sanitarios, guardarropa, parqueo para usuarios, espacio para instalación de tiendas de campaña, circulaciones internas.</li></ul> <p>Uso Residencial:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vivienda de recreo sin fines comerciales para uso del concesionario y su familia.</li><li>- Viviendas de alquiler con área administrativa y de mantenimiento.</li></ul> <p>Comercio: Tiendas, abarrotes, sodas, cafeterías, souvenir y pequeños comercios.</p>
<b>Usos no permitidos</b>	<p>Para turismo: Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas de hospedaje y restaurante según el <b><u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</u></b>, y el <b><u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u></b>, ambos dictados por el ICT.</p> <p>Y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.</p>
<b>Área mínima y máxima</b>	<p>Uso turístico: mínimo 500 m<sup>2</sup>; máximo 10,000 m<sup>2</sup> cada lote.</p> <p>Hospedaje con tiendas para acampar: mínimo 500 m<sup>2</sup> máximo 2,000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Uso vivienda: Las áreas mínima y máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, en cuyo caso se aplica área mínima 200 m<sup>2</sup> y máximo 4,000 m<sup>2</sup> cada lote.</p>



**3.3.3.2. Reglamento de Mapa Oficial:** Se deberá elaborar un plano o conjunto de planos en el que se indique la posición exacta de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.

Este reglamento, junto con su plano, establecerá las normas sobre: reservas, adquisición, uso y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño de las ya entregadas al servicio público, así como las demarcadas previamente.

Con base en los estudios del diagnóstico y las proyecciones del pronóstico, se deberá identificar y delimitar las reservas de territorio para el adecuado suministro (actual y futuro) de los servicios comunales, escuelas, colegios, parques, campos de juego, unidades sanitarias, hospitales, bibliotecas, museos, mercados públicos y cualquier otro similar; asimismo, los servicios públicos, con análisis y ubicación en forma general, de los sistemas e instalaciones principales de cañerías, alcantarillados sanitarios y pluviales, recolección, disposición de basuras, terminales de transporte y cualquier otro de análoga importancia.

Se deberá incluir el procedimiento a seguir por la Municipalidad, tanto para la reserva como para la adquisición de estos terrenos. Asimismo, su delimitación y registro en el Reglamento del Mapa Oficial.

**3.3.3.3. Reglamento de Construcciones.** Norma y dicta las reglas en materia de construcción a nivel local, tales como permisos de construcción, alineamientos municipales, demoliciones, excavaciones, entre otros, para lograr la seguridad, salubridad, protección ambiental y ornato de las estructuras o edificaciones, sin detrimento de la normativa contemplada en la Ley de Construcciones y su Reglamento.

Entre los temas que podrán ser regulados por este Reglamento se encuentran:

- Permisos de construcción
- Vías públicas
- Disposiciones para edificaciones
- Estacionamientos
- Materiales de construcción
- Suelos y cimentaciones
- Protección de estructuras contra incendio
- Seguridad e higiene en la construcción
- Localización, altura máxima y área de piso de edificaciones



- Cobertura, superficie, dimensiones, retiros, patios y demás espacios abiertos de los lotes
- Características, tamaño y ubicación de publicidad.
- Horario de trabajos de construcción y de inspecciones.
- Sanciones y recursos.
  - Facultades y sanciones.
  - Infracciones.
  - Recursos.
- Condiciones para las edificaciones que carecen de alcantarillado sanitario o que el mismo no esté en funcionamiento.

Mediante un reglamento de trámites, que no forma parte del plan regulador pero que se complementa con el mismo, la Municipalidad regulará el detalle de los procedimientos, tramitología y requisitos mínimos para solicitar y emitir, atender y tramitar los siguientes procesos:

- Licencia de construcción para obras menores, incluyendo la definición y tramitación de obras menores y otras obras en consideración de la normativa vigente.
- Licencia de construcción de obra mayor.
- Licencia de remodelación y/o ampliación.
- Permiso para demolición.
- Permiso para movimiento de tierra.
- Vigencia de certificados y permisos.
- Recepción de obra finalizada y sus penalizaciones.
- Plazos de resolución.
- Molestias a terceros.
- Requisitos especiales para urbanizaciones y condominios.
- Inspección y atención de amenazas naturales potenciales.
- Instalación de publicidad exterior. <sup>1</sup>
- Gestión de desechos sólidos:
  - Recolección
  - Agrupación y selección
  - Desechos e construcción
  - Otras actividades relacionadas

---

<sup>1</sup> Este reglamento no es objeto de esta contratación.



Este reglamento puede ajustarse y hacer referencia al Reglamento de Construcciones que ha emitido el INVU en aplicación del transitorio segundo de la Ley de Planificación Urbana.

### 3.3.4. Productos Esperados:

Como resultado de los estudios, se espera obtener los siguientes productos:

- a. Documentos en formato editables aprobados por la administración municipal con toda la información escrita y grafica de los estudios realizados, en forma digital y física.
- b. Atlas Cartográfico en formato PDF y formato editable con sus respectivas bases de datos, metadatos de todos los productos intermedios y finales, que incluye:
  - Mapa Base
  - Mapas Temáticos
  - Mapa de Resultados de Diagnóstico
  - Mapa Integrado del Diagnóstico
  - Mapa Oficial
  - Mapa de Zonificación
- c. Reglamento de Zonificación de Usos del Suelo.
- d. Reglamento de Construcción.
- e. Reglamento y Mapa Oficial.

Entrega de los productos del Plan Regulador en un formato que pueda ser manejado con los paquetes de software y en especial con los sistemas de información geográfica, que están al alcance de la Municipalidad (formato editable o shape según corresponda) de todos los productos y bajo el sistema de coordenadas CRTM05 o el indicado por el IGN, todo esto como especificaciones mínimas de entrega. Estos documentos deberán de estar en un formato que permita la manipulación de la información, libres de derechos de autor y de contraseñas y elementos que impidan su uso y manipulación. Se deberán de presentar copias en sistemas digitales que estén al alcance de la municipalidad respectiva. El consultor debe tener claro que se deben liberar y trasladar las bases de datos fuente, así como los productos intermedios para la generación de los productos finales.

Así mismo, el oferente sin costo alguno y en un plazo no mayor a quince días naturales deberá subsanar todas las observaciones que se realicen en las diferentes revisiones que se le hagan por parte de las demás instituciones a la información generada.



### **3.4. ESTUDIOS PARA LA INCORPORACIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL EN PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EIVA-POT (II PARTE)**

Para este análisis se deberá tomar lo establecido en Decreto Ejecutivo N°44710 y sus reformas, realizando este bajo una premisa de desarrollo sostenible. Deben utilizarse fuentes primarias, promover la participación ciudadana en la recopilación y la socialización del producto. Además, es necesario que este producto se articule e incorpore como componente fundamental del diagnóstico del plan regulador.

El consultor deberá desarrollar un documento técnico en el cual detalle la metodología de trabajo a utilizar para elaborar el producto

El equipo consultor deberá entregar como producto final, la viabilidad ambiental otorgada por SETENA a la propuesta de plan regulador elaborada. Para ello deberá realizar los siguientes subproductos:

#### **3.4.1. Plan de Readecuación, Ajuste e Incentivos (PRAI)**

Este instrumento se aplica para aquellos casos de usos de la tierra actuales en que se detecte un sobreuso (sea alto o medio) e incidencia respecto al producto 4 (Cambio Climático), pues es incompatible con la condición ambiental del espacio geográfico.

#### **Paso metodológico 6: PRAI**

Para la elaboración del PRAI se deben observar los siguientes puntos:

- a) Para aquellos casos en que exista incompatibilidad, entre el IFA integrado subclase y el uso de la tierra existente, se procederá a establecer un PRAI, que permita identificar mejores prácticas de uso para que la condición de sobreusos se gestione adecuadamente.
- b) Cuando por la condición del análisis de IFA se detecta que existe una incompatibilidad evidente basada en un aspecto de tipo jurídico, se procederá a definir como un área de conflicto de uso, para la cual en un proceso aparte de la gestión de la viabilidad ambiental, el proponente en conjunto con el legitimado de la administración de dichas áreas, deberán gestionar lo correspondiente de tal manera que se atienda dicho conflicto de uso. Producto 6: PRAI, elaborado de conformidad con los puntos 8.1 y 8.2 del Anexo 1 del Decreto Ejecutivo N°44710. En la FITE de este producto se podrán entregar datos complementarios que refuercen el análisis.



### 3.4.2. Matriz síntesis:

Diagnóstico de la situación ambiental actual para efectos acumulativos, pronóstico ambiental y lineamientos ambientales para el uso de la tierra. Corresponde con una matriz síntesis que involucra:

- a) La situación ambiental actual del área de estudio, resumida mediante una matriz de la condición ambiental, incluyendo efectos ambientales acumulativos respecto a una serie de temas clave incluyendo al menos: fuentes de agua, situación de bosques y ecosistemas, grado de ocupación del suelo, intensidad de la ocupación humana, gestión del riesgo ante amenazas naturales y efectos del cambio climático valorando la interacción de estas áreas respecto a las áreas identificadas como parte del producto 4 (Cambio Climático) y situación sobre actividades agrícolas y agropecuarias, entre otros factores que determine el equipo planificador. Para los temas clave de calidad del aire, desechos sólidos y líquidos, deberá atenderse la normativa específica vinculada con dichos temas, a saber, Ley para la gestión integral de residuos N° 8839 del 24 de junio de 2010 y el Reglamento de calidad del aire para contaminantes criterio, Decreto N° 39951-S del 9 de agosto de 2016.
- b) La proyección de la situación ambiental del espacio geográfico objeto del estudio, según el diagnóstico ambiental realizado y dado el uso actual de la tierra.
- c) Los lineamientos ambientales para el uso de la tierra del área de estudio se desarrollan en consideración de la fragilidad ambiental del terreno, de las limitantes y potencialidades técnicas y de las condiciones de sobreuso ambiental actual, analizadas en función de una perspectiva amplia de uso sustentable para actuaciones humanas.

### Paso metodológico 7: Matriz Síntesis

Para la elaboración de esta matriz se debe generar la cartografía de sobreuso ambiental actual como forma de determinar la situación ambiental actual del área de estudio, se debe llenar una matriz de síntesis de la condición ambiental, incluyendo efectos ambientales acumulativos, respecto a una serie de temas clave como son:

- a) Fuentes de agua, con particular énfasis en el agua para consumo humano (tomando en cuenta factores climáticos -incluyendo vulnerabilidad y riesgo al cambio climático-, tanto para aguas superficiales como subterráneas).
- b) Calidad del aire.
- c) Producción y manejo de desechos sólidos (ordinarios y especiales).



- d) Producción y manejo de desechos líquidos (aguas residuales y pluviales).
- e) Situación de bosques y ecosistemas, y otros biotopos.
- f) Grado de ocupación del suelo con obras impermeabilizantes y efectos en la calidad de los posibles acuíferos freáticos subyacentes al área de estudio.
- g) Balance de uso y protección de los recursos paisajísticos.
- h) Intensidad de ocupación humana respecto a la capacidad de carga ambiental del espacio geográfico, definido según condiciones actuales, de planificación y según elatos de IFA.
- i) Gestión de riesgo ante amenazas naturales y amenazas por Cambio Climático, de conformidad con las áreas identificadas como parte de resultado del producto.
- j) Situación sobre actividades agrícolas y agropecuarias.

El equipo planificador podrá agregar nuevos factores según el territorio a planificar lo requiera. Se utilizará como referencia la Tabla N° 3 del presente Anexo.

Como parte del llenado de esta matriz, se establecerá una calificación ambiental de la situación estableciendo un valor de la intensidad del impacto y de su magnitud, a fin de generar una priorización sobre la atención de dichos impactos como parte de la estrategia a valorar en el POT y de su implementación. Se completarán hasta este punto, las columnas 1-2-3-4 de la Tabla N° 3 del Anexo 1 del Decreto Ejecutivo N°44710.

A partir del análisis hasta ahora realizado, se procederá a elaborar un pronóstico ambiental para el área de estudio. Para ello se completarán las columnas 5-6 de la Tabla N° 3 del Anexo 1 del Decreto Ejecutivo N°44710.

A modo de resumen de todo el proceso de introducción de la variable ambiental, se realizará una síntesis de los lineamientos ambientales para consideración del equipo planificador, al momento de elaborar la zonificación propuesta del área de estudio. Debe considerarse que los lineamientos ambientales se redactarán teniendo en consideración que son de tipo estratégico y de tipo local, que son orientadores y no prohibitivos, que son insumo para la toma de decisiones sobre la zonificación propuesta del POT. Para ello, se completarán la columna 7 de la Tabla N° 3 del presente Anexo 1 del Decreto Ejecutivo N°44710.

La información generada por este análisis podrá ser utilizada para la toma de decisiones sobre la zonificación propuesta del POT, así como para el desarrollo de estrategias de saneamiento, corrección y recuperación ambiental.

La Matriz Síntesis, utilizará como base la Tabla N° 3 siguiente:



**Tabla 3. Matriz síntesis: diagnóstico de situación ambiental actual para efectos acumulativos, pronóstico ambiental y lineamientos ambientales para el uso de la tierra**

Elemento ambiental	Situación actual	Evaluación de efectos acumulativos	Calificación ambiental: Intensidad / Magnitud	Grado de prioridad de atención	Pronóstico ambiental	Medidas estratégicas prioritarias	Síntesis de lineamientos ambientales
Fuentes de agua, con particular énfasis en el agua para consumo humano (tomando en cuenta factores climáticos –incluyendo vulnerabilidad al cambio climático–, tanto para aguas superficiales como subterráneas).							
Calidad del aire.							
Producción y manejo de desechos sólidos (ordinarios y especiales).							
Producción y manejo de desechos líquidos (aguas residuales y pluviales).							
Situación de bosques y ecosistemas, y otros biotopos.							
Grado de ocupación del suelo con obras impermeabilizantes y efectos en la calidad de los posibles acuíferos freáticos subyacentes al área de estudio.							
Intensidad de ocupación humana respecto a la capacidad de carga ambiental del espacio geográfico, definiendo según condiciones actuales, de planificación y según datos de IFA.							
Gestión de riesgo ante amenazas naturales y efectos del Cambio Climático.							
Situación sobre actividades agrícolas y agropecuarias.							

Nota: El profesional responsable puede establecer más elementos de análisis según la investigación realizada para el área de estudio. El orden de los elementos ambientales que se presenta en esta Tabla es orientativo ya que podría ordenarse conforme el orden de prioridad establecido en la columna "Grado de prioridad de atención".

Matriz Síntesis, elaborada de conformidad con los puntos 9.1 al 9.7 del Anexo 1 del Decreto Ejecutivo N°44710. En la FITE de este producto se podrán entregar datos complementarios que refuercen el análisis.

### 3.5. MODELO DE IMPLEMENTACIÓN

Concluida la fase de propuesta y evaluación ambiental la empresa adjudicada deberá elaborar un documento referente a los lineamientos, proyecciones, acciones y consideraciones especiales que conforman el modelo para impulsar la implementación del plan regulador en el sector costero. Este modelo de implementación del plan se debe considerar tres aspectos



fundamentales:

- a) Determinación de inversiones necesarias para hacer viable la implementación del plan.
- b) Diseño de acciones y programas estratégicos para implementación.
- c) Reglamento de Cobro de Canon.

### **3.5.1. Determinación de inversiones**

Teniendo como base los mapas de planificación, reglamento, distribución de usos del suelo y vialidad, deberá determinar, caracterizar y presupuestar las inversiones públicas necesarias para la implementación del plan, incluyendo la inversión necesaria para el funcionamiento eficiente del territorio, tomando en cuenta aquellas fuera de los 200 m de la zona marítima terrestre que se relacionan de manera directa con el sector costero. Para esto, como mínimo deberá desarrollar los siguientes puntos:

- a. Una estimación de la máxima oferta con base en las áreas y características de las zonas de uso del suelo propuestas en el Plan regulador, suponiendo capacidad plena, es decir con el 100% de concesiones otorgadas.
- b. Proyectar la demanda de servicios básicos que generaría el nivel de oferta proyectado, principalmente en lo que se refiere a vialidades, al consumo proyectado de agua, electricidad, telefonía, tratamiento de agua y tratamiento de desechos.
- c. Análisis de la capacidad instalada (actual y proyectada) para el suministro de estos servicios básicos, estimando su calidad y vida útil.
- d. Con base en la información anterior debe hacerse una descripción general de inversión pública prioritaria a desarrollar para cubrir cualquier déficit detectado en los siguientes campos: a. Accesos viales a la ZMT.
- e. Se deberá realizar una jerarquización de las inversiones proyectadas en el territorio, a escala regional por ser la zona de influencia del sector costero y local sobre el área a planificar. Se deberá indicar las competencias para la ejecución de los proyectos identificados. (Gobierno central, municipalidades, concesionarios).

### **3.5.2. Diseño de estrategia para implementación**



Se debe diseñar y plantear un manual integral para la gestión y administración del Plan Regulador Costero que será utilizado por los funcionarios municipales. Para esto como mínimo deberá desarrollar lo siguiente:

- a) Diseñar la estructura organizacional y funcional que requiere la Municipalidad para la ejecución del Plan Regulador, incluyendo los procesos y procedimientos necesarios para la adecuada gestión del plan. Deberá hacer una descripción detallada de los procesos y procedimientos, acompañada de los respectivos diagramas de flujo. Como mínimo se incluirán procesos y procedimientos para:
  - i. Atracción de inversiones.
  - ii. Análisis de proyectos de inversión.
  - iii. Otorgamiento de concesiones. d. Gestión de cobro.
  - iv. Inspecciones y resolución de irregularidades en zona marítima terrestre.
  - v. Revisión y revaloración de cánones e impuestos sobre concesiones.
- b) Determinar las necesidades de recursos humanos, técnicos y financieros necesarios para operar los procesos y procedimientos diseñados en el punto anterior.
- c) Deberá realizar un diagnóstico de necesidades de divulgación, capacitación y/o formación para la administración de planes reguladores costeros incluyendo los objetivos y resultados esperados.

### **3.5.3. Reglamento de Cobro de Canon**

Tomando en cuenta los aspectos anteriores: determinación de inversiones y la estrategia de implementación, la información será procesada para determinar el porcentaje de canon que mejor beneficie la administración municipal y a la ciudadanía que ocupa la zona marítimo terrestre.

Para la determinación de la viabilidad del Canon Propuesto:

- a. Debe iniciar con un análisis del canon actual y de los precios de la tierra en la zona planificada. En el caso de no haber canon definido con anterioridad debe revisar los precios de la tierra y determinar la vigencia de sus valores de acuerdo con la tabla de zonas homogéneas dictadas por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda. Con base en esto determinara el precio promedio por metro cuadrado y el valor de los espacios planificados para definir el monto adecuado a proponer de canon. Se trata de proponer un canon que pueda cubrir las inversiones del plan regulador y que también no signifique el deterioro de la competitividad de las empresas turísticas localizadas en la zona



- planificada. El rango máximo lo da la Ley de Zona Marítimo Terrestre y su reglamento.
- b. De acuerdo a este último, el plan regulador solo puede usar el 60 % de sus ingresos percibidos por concepto de canon, el monto resultante deberá ser capaz de financiar las obras priorizadas por el plan regulador, así como el funcionamiento y gestión del mismo. (De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 59 (inciso a y b) de la Ley de Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento, el porcentaje restante del 40% (inciso c) ya es destinado para otras zonas del cantón, así que no debe ser considerado para estos efectos).
  - c. El flujo de ingresos a desarrollar lo hará en un periodo mínimo de tiempo de diez años, calculando estos ingresos con base en el supuesto de que se entregan el 100 % de las concesiones. El objetivo es que el plan regulador sea sostenible para las finanzas municipales y a la vez propicie el desarrollo local con la construcción de las obras de infraestructura que se requieran según la priorización establecida previamente.
  - d. Definir la matriz de inversiones priorizadas por el plan regulador. Estas son todas las obras necesarias para que el plan regulador se desarrolle de manera normal. La matriz la podrá hacer para un mínimo de dos años o sea de ocho trimestres para su ejecución real. El objetivo de esta matriz es identificar cuáles son las inversiones, cuál es su costo, y cuando serán ejecutadas (se sugiere un tiempo de ejecución de dos años, en dependencia del tipo de inversión).
  - e. Integre los ingresos calculados con las inversiones planificadas en un flujo de caja a diez años. Una vez estructurado el flujo de caja, calcule el Valor Actual Neto (debe ser positivo), La Tasa Interna de Retorno (debe ser mayor a la Tasa de Costo de Capital) y la Relación Beneficio/Costo, (debe ser mayor que uno). Los resultados de esos tres indicadores informaran sobre la viabilidad financiera del plan regulador con el canon determinado para cobrar por uso del suelo. La estructura del modelo le permitirá cambiar el canon y volver a correr el modelo para verificar la viabilidad ante cualquier cambio del canon.

Presentación del Reglamento de Cobro de Canon: Para establecer el Reglamento de cobro de canon que incluya los porcentajes del canon por uso a utilizar, se deberá incorporar, además, como mínimo los siguientes aspectos:

Una descripción de los antecedentes legales que respaldan la formulación del plan regulador y el reglamento de cobro de canon. En el articulado del reglamento debe mencionarse como mínimo los siguientes aspectos:



- a) Que el mismo es parte integral del plan regulador.
- b) La periodicidad del cobro de canon.
- c) Las eventuales sanciones a aplicar ante atrasos y falta de pago del canon.
- d) Los porcentajes de canon a cobrar por cada uso según el plan regulador.
- e) Las excepciones en el caso de residentes locales de muy bajos ingresos de acuerdo con el artículo 52 del Reglamento de la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre.
- f) La posibilidad de revisión del canon ante un cambio en los precios de la tierra.

La Municipalidad deberá hacer una justificación técnica del porcentaje del canon a cobrar (Decreto No. 37882-MP-H-TUR). El objetivo de esta justificación técnica es garantizar que las finanzas municipales no se verán afectadas negativamente con la gestión del plan regulador, y que los porcentajes son los adecuados teniendo en cuenta el precio de la tierra en la zona planificada considerando los valores de Zonas Homogéneas dictadas por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda.

Deberá presentar los resultados de los cálculos del canon a cobrar realizados en los puntos

Se deberá mencionarse al final cuales son las condiciones en que debe desarrollarse la gestión del plan regulador para que su ejecución sea efectiva

### **3.6. ASESORÍA EN EL PROCESO DE REVISIÓN Y ADOPCIÓN DEL PLAN REGULADOR**

Esta fase comprende las actividades que se deben realizar por parte de la Municipalidad para someter a revisión la propuesta del Plan Regulador y sus reglamentos, por parte de las instituciones competentes y la audiencia pública para su posterior adopción. En este punto es necesario el apoyo del equipo consultor contratado a cada una de las municipalidades.

Las observaciones, recomendaciones, aclaraciones, modificaciones y/o inclusiones que deban hacerse a la propuesta deberán ser realizadas por parte de la empresa adjudicada, sin que ello represente un costo adicional para la Municipalidad.

Las actividades de esta fase comprenden:

#### **3.6.1. Gestión de la Viabilidad Ambiental ante SETENA**



La gestión para solicitud de la Viabilidad Ambiental por parte de SETENA será realizada por la Municipalidad con el apoyo necesario del equipo consultor contratado.

Una vez que SETENA dé por recibida toda la documentación, el plazo de la contratación quedará suspendido por el tiempo que tome dicha institución para dar la resolución de aprobación o rechazo.

En caso de ser rechazada, o que dicha institución solicite aclaraciones, modificaciones y/o inclusiones que deban realizarse a la propuesta, la Municipalidad interesada informará las mismas para que sean subsanadas por la empresa contratada.

### **3.6.2. Audiencia Pública**

La Municipalidad será la encargada de divulgar y convocar la Audiencia Pública con la finalidad de dar a conocer la propuesta final del Plan Regulador costero y sus reglamentos. Para realizar dicha convocatoria será necesario considerar lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, además se sugiere seguir lo indicado en el “Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre”.

La misma, se deberá desarrollar como una Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal, siendo la Secretaría del Concejo Municipal la encargada de documentar en actas lo acontecido en dicho evento anotando lugar, fecha y hora de inicio que debe coincidir con lo indicado en la convocatoria publicitada, además deberá levantar lista de asistencia de los participantes anotando su nombre, cédula, lugar de residencia, información de contacto, entre otros.

La empresa adjudicada, con presencia de los profesionales que conformaron el Equipo Planificador, será la encargada de exponer y explicar los productos de la propuesta en dicha Audiencia Pública, para lo cual será también responsable de aportar el material, impresiones, mapas o cualquier insumo necesario para realizar la presentación de la forma más clara y completa posible, bajo el entendido de que la misma debe ser de fácil comprensión para el público en general.

### **3.6.3. Incorporación de cambios o inclusiones a la propuesta**

Según lo recomienda el “Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre”, en caso de que el Gobierno Local considere que se requiere hacer cambios o inclusiones a la propuesta, lo comunicará a la Comisión del Plan Regulador y esta lo gestionará con el Equipo Planificador de la empresa adjudicada quien será el encargado de realizar las modificaciones y/o inclusiones solicitadas sin cobro adicional alguno. En caso de que dentro de que algunas de las modificaciones solicitadas no puedan incluirse por



limitaciones legales o técnicas deberá la empresa realizar las justificaciones correspondientes con el respectivo fundamento.

Una vez incorporadas los cambios, el equipo Planificador de la empresa deberá conformar la Propuesta Final del Plan con los Reglamentos y remitirlos a la Municipalidad para que esta gestione la revisión ante el INVU e ICT mediante Acuerdo del Concejo Municipal.

#### **3.6.4. Gestión para aprobación e implementación de la propuesta final**

La empresa deberá entregar a la Municipalidad una copia digital de propuesta de zonificación, los reglamentos y los mapas de zonificación y mapa oficial.

La Municipalidad realizará las gestiones para remitir la propuesta ante el INVU e ICT para su revisión correspondiente. Una vez recibida toda la documentación por parte del INVU e ICT, el plazo de la contratación quedará suspendido por el tiempo que tome dicha institución para dar la resolución de aprobación o rechazo.

En caso de que el INVU e ICT solicite aclaraciones, modificaciones o realice observaciones, la Municipalidad remitirá las mismas a la empresa adjudicada, la cual deberá subsanar lo solicitado. La empresa tendrá un plazo de cinco días hábiles para revisar las modificaciones solicitadas y presentar un cronograma para realizar las subsanaciones con su respectiva justificación y el cual deberá ser avalado por la Municipalidad.

Una vez recibido a satisfacción la inclusión de las observaciones dentro de la propuesta, la municipalidad volverá a remitirla al INVU e ICT, en un plazo no mayor de un año, caso contrario, la propuesta será archivada por parte de dicha institución. Esta fase se dará por finalizada hasta obtener la resolución de aprobación por parte del INVU e ICT.

En caso de que el INVU apruebe o no parcial o totalmente la propuesta de plan reguladora, la Municipalidad deberá proceder conforme lo dicta el artículo 13 de la Ley de Planificación Urbana.

#### **3.6.5. Resolución de aprobación por parte del INVU e ICT**

Una vez obtenida la resolución de aprobación del Plan Regulador por parte del INVU e ICT, la empresa deberá entregar a la Municipalidad una copia digital de la versión aprobada por las instituciones de todos los productos de esta contratación, mapas de zonificación, mapa oficial y los demás mapas que se elaboren para aplicar dicho instrumento. Con ello, se dará por finalizado el objeto contractual con la empresa adjudicada y el Gobierno Municipal deberá



acordar su adopción formal según lo establecido en el Artículo 10 de la Ley de Planificación Urbana N°4240, para posteriormente hacer la publicación respectiva en La Gaceta.

La labor del Equipo Planificador y del Coordinador General, se dará por finiquitada hasta contar con la Resolución de aprobación de la propuesta del Plan Regulador y sus respectivos Reglamentos por parte del INVU e ICT.

### **3.6.6. Gestión para la adopción e implementación de la propuesta final**

Esta gestión estará a cargo de la Municipalidad respectiva y está fuera del objeto y del plazo de contratación pues comprende las tareas necesarias para la adopción e implementación formal del Plan Regulador y los Reglamentos.

Una vez obtenida la resolución de aprobación por parte del INVU e ICT, el Gobierno Municipal deberá acordar su adopción formal por mayoría absoluta de votos, según lo establecido en los artículos 10 inciso 1) y 17, inciso 3) de la Ley de Planificación Urbana No. 4240.

Será responsabilidad de la Municipalidad, adoptar el Plan Regulador y los Reglamentos de manera inmediata una vez que se haya dictaminado su aprobación por parte del INVU e ICT.

Posterior al acuerdo, la Municipalidad deberá publicar en La Gaceta el aviso de adopción acordados, junto con el Plan Regulador y los Reglamentos aprobados, con la firma y sello del INVU e ICT, indicando una fecha a partir de la cual entrará en vigor su aplicación.

## **4. OBSERVACIONES FINALES**

### **4.1. Escala de Trabajo.**

Los mapas de variable ambiental, Matriz Hidrogeología, análisis socioeconómico y de infraestructura deberán elaborarse utilizando la escala de: 1: 5.000 – 1: 50.000 como mínimo. El Sistema de Referencia Geodésico de Costa Rica (NTI G CRO 1\_01\_2016 o su versión vigente) y el Perfil Oficial de Metadatos Geográficos de Costa Rica (NTIG\_CR04. 10.2020 o su versión vigente), este último se debe presentar en \*pdf o \*xlm, utilizando la plantilla del SNIT, se aplicará para todos los casos.; la base geográfica es con las curvas de nivel y elevaciones cada 10 metros con intervalos cada 5 metros cuando exista la disponibilidad de la información según el Acuerdo N°4975.



En caso de presentar información en una escala diferente, se deberá explicar en el texto sobre las incertidumbres y limitantes que se derivan de ese hecho.

#### **4.2. Formato de Mapas e Informes.**

Los mapas e informes deberán elaborarse de conformidad con lo indicado en Anexo 1 del Decreto Ejecutivo N°44710 y cualquier otra disposición fundamentada debidamente por SETENA.



