REGLAMENTO A LA LEY SOBRE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

Decreto Ejecutivo No. 7841-P del 16 de diciembre de 1977, publicado en La Gaceta No. 03 del 04 de enero de 1978. Modificado por Decreto Ejecutivo No.16370-G del 10 de junio de 1985, publicado en La Gaceta No.132 del 12 de julio de 1985. Reformado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR del 26 de noviembre de 1992, publicado en La Gaceta No.03 del 06 de enero del 1993. Adicionado por Decreto Ejecutivo No.24282 del 18 de julio del 1995, publicado en La Gaceta No.145 del 01 de agosto del 1995. Reformado por Decreto Ejecutivo No.26221-MP-TUR del 07 de julio del 1997, publicado en La Gaceta No.155 del 13 de agosto del 1997. Reformado por Decreto Ejecutivo No. 29059-MP-MEIC-TUR del 03 de noviembre de 2000, publicado en Alcance No. 77-A a La Gaceta No. 219 del 15 de noviembre del 2000. Reformado por Decreto Ejecutivo No.29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR del 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No.36 del 20 de enero del 2001. Reformado por Decreto Ejecutivo No.29818-H del 25 de agosto del 2001, publicado en La Gaceta No.188 del 01 de octubre del 2001. Reformado este artículo por Decreto Ejecutivo N° 37278-MP-H-T-DDL del 31 de agosto del 2012, publicado en el Alcance No. 153 a la Gaceta No. 198 del 12 de octubre del 2012. Reformado por Decreto N° 37882-MP-H-TUR del 24 de julio del 2013, publicado en la Gaceta No. 176 del 13 de setiembre del 2013.

Capítulo I Disposiciones generales y definiciones

Artículo 1.- El presente decreto reglamenta las actuaciones del Estado, las instituciones y demás partes interesadas que, de acuerdo con la ley No. 6043 de 2 de marzo de 1977, tienen injerencia en la conservación, uso y aprovechamiento de la zona marítimo terrestre y sus recursos naturales.

Artículo 2.- Para los efectos del presente reglamento, se entenderán por:

a) ICT: Instituto Costarricense de Turismo;

b) INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo;

c) ITCO: Instituto de Tierras y Colonización;¹

ch) Pleamar ordinaria: La línea de pleamar ordinaria es, para el litoral Pacífico, el contorno o curva de nivel que marca la altura de 115 centímetros sobre el nivel medio del mar, y para el litoral Atlántico es el contorno que marca la altura de 20 centímetros sobre el nivel medio del mar;

d) Isla: Porción de tierra rodeada permanentemente de agua;

e) Estero: Terreno inmediato a la orilla de una ría por la cual se extienden las aguas de las mareas;

¹ Que actualmente debe entenderse como IDA

- f) Ría:** Parte del río próxima a su entrada en el mar y hasta donde llegan las mareas;
- g) Marea:** Movimiento periódico y alternativo de ascenso y descenso de las aguas del mar debido a las atracciones combinadas del Sol y la Luna;
- h) Litoral:** Orilla o costa del mar, que se extiende por las rías y esteros permanentes hasta donde éstas sean sensiblemente afectadas por las mareas y presenten características marinas definidas;
- i) Zona de aptitud turística:** Aquellas áreas de la zona marítimo terrestre que hayan sido declaradas como tales por el ICT por presentar condiciones favorables para el desarrollo y explotación turísticos;
- j) Concesión:** Otorgamiento por parte de autoridad competente para el disfrute o aprovechamiento de la zona marítimo terrestre de dominio público;
- k) Contrato:** Pacto o convenio entre la municipalidad de la jurisdicción respectiva y el concesionario, por medio del cual se formaliza la concesión y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas ambas partes;
- l) Uso público:** El derecho que tiene toda persona de usar y disfrutar la zona pública en toda su extensión, sin otra limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos;
- ll) Usufructo:** El usufructo que corresponde a las municipalidades se refiere a los frutos civiles, entendiéndose por ello el derecho que aquellas tienen por disposición de la Ley para percibir el canon respectivo producido por las concesiones o arrendamientos de los terrenos y de las mejoras, cuando las hubiere;
- m) La ley:** La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre No.6043 de 2 de marzo de 1977; y
- n) El Reglamento:** El presente reglamento.

Artículo 3.- Para explotar la flora o fauna existente dentro de la zona marítimo terrestre incluyendo la corta de árboles y la extracción de productos forestales, se requiere la autorización previa del Ministerio de Agricultura y Ganadería, a través de la Dirección General Forestal o de la Dirección General de Recursos Pesqueros y Vida Silvestre, según sea el caso.

Para deslindar con cercas, carriles, o en cualquier otra forma, se deberá obtener permiso de la municipalidad respectiva. Para la construcción de viviendas, se requerirá la aprobación de los planos ante las oficinas locales del Ministerio de Salud y el permiso de construcción de la municipalidad correspondiente.²

² Así reformado por Decreto No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR publicado en La Gaceta No. 36 del 20 de febrero del 2001.

Para la explotación de minas y canteras deberá contarse con la autorización del Ministerio de Economía, Industria y Comercio y del Ministerio de Agricultura y Ganadería. Para extraer piedra, grava, arena u otros materiales depositados en la zona marítimo terrestre se requerirá además el permiso del Servicio Nacional de Electricidad³, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley de Aguas, No.276 de 27 de agosto de 1942 y sus reformas. Cuando las actividades extractivas involucren la construcción de obras o instalaciones, se seguirá lo indicado en el artículo 18 de la Ley y 7 del Reglamento. En ningún caso se podrán autorizar actividades mineras o extractivas en zonas turísticas. Siempre que una explotación de flora, fauna o de recursos mineros pueda implicar riesgo de contaminar el ambiente, se deberá además contar con la autorización del Ministerio de Salud Pública.⁴

Artículo 4.- De acuerdo con el decreto No. 7210-A de 19 de julio de 1977⁵, los manglares o bosques salados que existen en los litorales continentales o insulares y esteros del territorio nacional y que forman parte de la zona pública en la zona marítimo terrestre, constituyen Reserva Forestal y están afectos a la Ley Forestal y a todas las disposiciones de ese decreto. Partiendo de la línea de vegetación a la orilla de los esteros y del límite de los manglares o bosques salados cuando éstos se extiendan por más de 50 metros de la pleamar ordinaria, comienza la zona restringida.

Artículo 5.- Corresponde a la Procuraduría General de la República por sí o a instancia de cualquier entidad, institución o parte interesada, ejercer el control jurídico para el debido cumplimiento de las disposiciones de la Ley. Asimismo, conocerá de las denuncias que respecto se formulen, dará el respectivo pronunciamiento y ejercerá las correspondientes acciones judiciales contra los infractores. Además, gestionará cuando se trate de anular concesiones, permisos, contratos, actos, acuerdos o disposiciones en contravención a la Ley. Todo, sin perjuicio de lo que competa a otros organismos.

Artículo 6.- Corresponde al ICT la facultad de declarar zonas turísticas, para lo cual deberá tomar en cuenta, entre otros factores, el acceso a la zona, sus atributos naturales, las características sociales y culturales de los pobladores y cualesquiera otras que dicha institución estime conveniente.

Artículo 7.- El Estado, para cumplir los fines que le encomienda la Ley, podrá rescatar para el Patrimonio Nacional terrenos o mejoras dentro de la zona marítimo terrestre mediante expropiación, con arreglo al procedimiento previsto en el Título VI del Código Municipal. El Poder Ejecutivo podrá ejercer esta facultad a solicitud de

³ Actualmente es MINAET.

⁴ Párrafo final derogado mediante Decreto Ejecutivo No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR de 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No. 36 de 20 de febrero del 2001.

⁵ Este Decreto fue derogado por el Decreto Ejecutivo No.22550-MIRENEM del 14 de setiembre del 1993, publicado en La Gaceta No. 193 del 08 de octubre de 1993, que declara humedales las áreas de manglares adyacentes a los litorales continentales e insulares del país, cualquiera sea su extensión.

entidades públicas o de particulares, cuando a su juicio lo justifiquen las consideraciones en que se apoyen, debidamente fundamentadas. Las mismas disposiciones del Código Municipal se aplicarán en todos los demás casos de expropiación contemplados en la Ley.

Si se tratare de inmuebles que tuvieren restricciones para vías públicas en favor del Estado, el Poder Ejecutivo, mediante decreto, señalará los espacios destinados al libre tránsito.

Artículo 8.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley, se requerirá la autorización de la municipalidad respectiva, del ICT, del INVU, y del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y, además, la del Ministerio de Economía, Industria y Comercio en el caso de instalaciones industriales, mineras o de artesanía; del Ministerio de Agricultura y Ganadería en el caso de instalaciones de pesca deportiva o artesanal y de programas de maricultura u otros de su competencia, sin perjuicio de las consultas que puedan hacerse a otros organismos especializados tales como el Ministerio de Salud, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, y el Instituto Costarricense de Electricidad y el Servicio Nacional de Electricidad. El ICT coordinará a las entidades indicadas en la tramitación respectiva.

Artículo 9.- En el ejercicio del derecho al uso público debe tenerse siempre presente el interés general, garantizando en todo momento el acceso a la zona y el libre tránsito en ella de cualquier persona, la práctica de deportes y de actividades para el sano esparcimiento físico y cultural.

En la zona pública es prohibido transitar en vehículos motores, salvo cuando para ello se cuente con el correspondiente permiso municipal.

Artículo 10.- En la zona marítimo terrestre es prohibido cortar árboles, tirar basura, modificar la topografía del terreno, o llevar a cabo cualquier acción que altere el equilibrio ecológico del lugar, sin la debida autorización.

Quienes ubiquen en la zona marítimo terrestre instalaciones temporales o móviles como tiendas de campaña o trailers deberán hacerlo en las zonas destinadas para tales fines, cuando las hubiere; en todo caso, están obligados a observar las normas dictadas por las autoridades de salud, quedando sujetos a las sanciones contempladas en la Ley General de Salud.

Artículo 11.- De acuerdo con lo que establece el artículo 22 de la Ley, en la zona pública no se permitirá el desarrollo de obras de infraestructura ni construcciones que no sean para uso público, o se trate de instalaciones turísticas estatales. En este último caso los planos y proyectos de dichas instalaciones deberán contar con la aprobación del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el ICT y el INVU. Una vez satisfecho este requisito, el ICT pondrá el proyecto en conocimiento de la municipalidad respectiva para que resuelva sobre él.

Las Instituciones consultadas tendrán 60 días calendario para pronunciarse al respecto, teniéndose como aprobada la consulta si en ese plazo no se pronunciaren. Cuando el tipo de desarrollo se refiera a esteros o manglares, o puedan afectarse éstos, deberá consultarse la opinión del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Artículo 12.- En los casos de excepción, tales como los señalados en los artículos 18, 21 y 22 de la Ley, cuando las obras ocupen la zona pública, será obligación de quienes las diseñen y ejecuten garantizar el libre y seguro tránsito de las personas y el uso público de las mismas. Las instituciones responsables de extender la autorización velarán por el cumplimiento de este requisito.

Artículo 13.- Las concesiones en la zona pública a que se refiere el artículo 21 de la Ley no podrán otorgarse cuando éstas ocasionen perjuicios en contra de los concesionarios o propietarios de los terrenos colindantes, a cuyo efecto la municipalidad deberá notificar previo a cualquier acuerdo de concesión.

Artículo 14.- Para las situaciones contempladas en el artículo 24 de la Ley y en tanto se resuelve el traslado o la expropiación, no se podrán efectuar reparaciones, excepto las estrictamente necesarias para mantener las condiciones de higiene, seguridad y estética de las edificaciones o construcciones.

Artículo 15.- Las municipalidades no podrán aprobar obras de construcción, reconstrucción o remodelación hasta tanto no se produzca la declaratoria de zona de aptitud turística o no turística por parte del ICT, se haya aprobado y publicado el plan regulador costero, y se cuente con el respectivo contrato de concesión debidamente inscrito en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre en el Registro Nacional.⁶

Artículo 16.- Derogado⁷

Artículo 17.- Corresponderá al ICT la formulación del Plan Nacional de Desarrollo Turístico, para lo cual contará con la colaboración de la oficina de Planificación Nacional, del INVU y de otros organismos oficiales competentes. Dicho plan deberá armonizar con el Plan Nacional de Desarrollo y el Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

Dentro del Plan Nacional de Desarrollo Turístico, se elaborará un Plan General de Uso de la Tierra para la zona marítimo terrestre, con el concurso de las entidades mencionadas, para cuya elaboración se tendrán en cuenta las prioridades del desarrollo nacional y el interés de conservar esa zona como Patrimonio Nacional.

⁶ Así reformado mediante Decreto No. 29059-MP-MEIC-TUR de 03 de noviembre del 2000. Alcance No. 77-A a La Gaceta No. 219 de 15 de noviembre del 2000.

⁷ Mediante Decreto Ejecutivo No. 29818-H del 25 de agosto del 2001, publicado en La Gaceta No. 188 de 01 de octubre del 2001.

Los Planes Reguladores⁸ que comprendan la zona marítimo terrestre deberán observar los lineamientos y recomendaciones del Plan General de Uso de la Tierra, lo que el INVU deberá tomar en cuenta al elaborar o aprobar dichos planes, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana. Estos planes reguladores deberán además contar con la aprobación del ICT⁹.

Se excluye de esta categoría de manejo, el área correspondiente a la zona marítimo terrestre regulada por la Ley No. 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. Sin embargo, la aprobación, revisión o actualización de los Planes Reguladores de las zonas marítimo terrestres, aledañas a las Áreas Marinas de Uso Múltiple deberá ser consultado, antes de celebrarse el Cabildo Abierto, al Servicio de Parques Nacionales, el que deberá pronunciarse en un plazo de un mes, y cuyo criterio se procurará involucrar en los respectivos Planes Reguladores. Transcurrido el plazo indicado, sin que se emitiera el acto administrativo, se seguirá el trámite normal, sin que posteriormente pueda pretenderse la vinculancia de la opinión que se dé.¹⁰

Artículo 18.- Los planes reguladores a que se refiere el artículo precedente, abarcarán la zona marítimo terrestre y los terrenos próximos a ella que puedan estimarse como parte de su área de influencia.

Los dueños de inmuebles situados en zonas aledañas no incluidas en el plan podrán solicitar que sus predios sean incluidos en los referidos planes y serán de su cargo el pago de la parte proporcional del costo respectivo.

Artículo 19.- Las municipalidades no podrán otorgar concesiones en las zonas turísticas sin que el ICT y el INVU hayan aprobado o elaborado los planes de desarrollo de esas zonas.

Estos planes de desarrollo podrán comprender total o parcialmente la zona turística respectiva.

Artículo 20.- Cuando los terrenos situados dentro de las zonas planificadas se urbanicen, su diseño deberá ajustarse en todo a las normas y recomendaciones contempladas en el Plan Regulador Vigente, así como en la legislación que rige en la materia.

⁸ Ver Gaceta No. 134 del 11 de julio del 2008, donde se publica acuerdo de Junta Directiva sesión ordinaria No.5389, artículo 5, inciso IV del 22 de noviembre del 2005, mediante el cual se acordó comunicar oficialmente a la Imprenta Nacional para que no se publiquen documentos de planes reguladores costeros que no cuenten con los sellos y refrendos de la municipalidad respectiva, INVU y el ICT./ Que se publiquen en forma integral: documentos del Reglamento y lámina de zonificación y vialidad, salvo en caso específicos en que sea actualizada información del Reglamento o información de láminas de zonificación de forma individual

⁹ Ver Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, publicado en La Gaceta No. 28 del 10 de febrero del 2009.

¹⁰ Adicionado este párrafo final por el artículo 6 del Decreto Ejecutivo No. 24282 del 18 de julio de 1995.

Las disposiciones urbanísticas se regirán por los criterios de planificación y edificación específicas establecidas en las leyes especiales.¹¹

Artículo 21.- Para atender la custodia y conservación de la zona marítimo terrestre, así como el cumplimiento de la Ley del presente reglamento, el Ejecutivo Municipal nombrará los inspectores que correspondieren a su jurisdicción, quienes estarán sujetos al régimen que establece el Código Municipal y cuyo número lo determinará el Concejo de la respectiva corporación.

Artículo 22.- Las autoridades administrativas de la correspondiente jurisdicción, así como las respectivas municipalidades, tan pronto tengan noticia de alguna contravención a lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley deberán proceder, previa información levantada al efecto, si lo consideran conveniente, al desalojo de los infractores, así como a la destrucción o demolición de las construcciones que se hayan realizado, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. Los gastos que se ocasionen con motivo de la destrucción o demolición serán pagados por el respectivo dueño de la construcción o instalación, sin perjuicio de las sanciones penales que procedieren en contra de éste o los posibles infractores.

Artículo 23.- Las disposiciones de la Ley no se aplicarán a los predios situados en la zona marítimo terrestre adquiridos con anterioridad a su vigencia, de conformidad con leyes que lo permitieron expresamente, sin perjuicio de las restricciones que el artículo 25° de la Ley establece para el uso particular de la zona pública que comprendan esos predios.

Capítulo II De las concesiones

A. Concesionarios

Artículo 24.- Las municipalidades no podrán otorgar concesión alguna a favor de sus regidores, propietarios o suplentes, del ejecutivo municipal, ni de sus parientes en primero o segundo grado por consanguinidad o afinidad.

Tanto respecto a ellos como para quienes intervienen en el otorgamiento o la autorización de concesiones y en general, regirán las disposiciones que establece el artículo 1074 de la Ley de la Administración Financiera de la República No.5901 de 20 de abril de 1976. Se exceptúan las concesiones otorgadas antes de elegirse o nombrarse el funcionario respectivo.

Artículo 25.- No se podrán otorgar concesiones:

¹¹ Así reformado mediante Decreto No. 29059-MP-MEIC-TUR de 03 de noviembre del 2000, publicado en el Alcance No. 77-A a La Gaceta No. 219 de 15 de noviembre del 2000.

- a) A extranjeros que hayan residido en el país menos de 5 años en forma continua, según conste en certificación extendida para tales efectos por las autoridades nacionales de Migración;
- b) A sociedades anónimas con acciones al portador;
- c) A sociedades o entidades domiciliadas en el exterior;
- ch) A entidades cuyas acciones o cuotas o capital, correspondiente en más de cincuenta por ciento a extranjeros; ni
- d) A cualquier otro tipo de entidad no comprendida en los incisos anteriores, en que más de la mitad de sus miembros no sean costarricenses.

B. Procedimiento:

1. Concesiones nuevas

Artículo 26.- Las concesiones se otorgarán directamente a los solicitantes excepto en los casos en que se haya pagado por concepto de expropiación o de mejoras una suma mayor que la fijada por los incisos c) de los artículos 93°, 94° y 95° de la Ley de la Administración Financiera de la República, No. 5901 de 20 de abril de 1976, en cuyo caso el lote o parcela con las mejoras y construcciones que originaron dicho pago sólo podrá ser objeto de concesión mediante licitación privada o pública, conforme a las normas de esos artículos.

Artículo 27.- Toda solicitud de concesión podrá presentarse ante la municipalidad en la fórmula autorizada por el ICT, o mediante una solicitud que llene los requisitos establecidos en la ley No. 6043 y su reglamento.

Cualquier gestión que se haga en materia de concesiones ya sea ante la municipalidad, ICT, u otro organismo contemplado en la ley, deberá ser autenticada por un abogado y llevará el respectivo timbre del Colegio de Abogados.¹²

Artículo 28.- Toda solicitud o escrito que se presente deberá acompañarse de las copias que la municipalidad indique. La municipalidad hará constar la razón de recibido en el original y cada copia, consignando los datos de rigor (hora, fecha y nombre del empleado que la reciba) y devolverá una copia al portador.

Artículo 29.- Al hacer gestiones personalmente ante la municipalidad, todo interesado deberá identificarse presentando su cédula o documento de identidad, de cuyo número se dejará constancia al abrir el expediente, respectivo.

¹² Así reformado mediante Decreto No. 29059-MP-MEIC-TUR de 03 de noviembre del 2000, publicado en el Alcance No. 77-A a La Gaceta No. 219 de 15 de noviembre del 2000

Artículo 30.- En toda solicitud debe consignarse como mínimo, la siguiente información:

a) Nombre del interesado, calidades de ley domicilio, número de cédula o documento de identidad, nacionalidad y lugar exacto para notificaciones.

Cuando se trate de personas jurídicas, deberá indicarse el nombre del representante o apoderado con sus calidades de ley, así como adjuntarse certificado de inscripción del registro respectivo (Registro Público, Ministerio de Gobernación, INFOCOOP, Ministerio de Trabajo, DINADECO, etc.) y certificación del mismo o declaración jurada del Secretario de la entidad interesada en que se indique, según proceda, el porcentaje de socios extranjeros o de capital perteneciente a extranjeros.

b) Croquis o identificación del terreno;

c) Naturaleza y linderos del mismo; y

ch) Uso que se va a dar al predio.

En el caso de que faltare alguno de estos requisitos, no se aceptará la solicitud; si ésta presenta errores, o si por equivocación se hubiere recibido con omisiones, la municipalidad respectiva lo notificará al interesado para que la rectifique en el término de treinta días calendario, contados a partir del día en que se haga la notificación. Transcurrido este plazo, sin que se hayan subsanado los errores u omisiones, la solicitud se tendrá por anulada sin perjuicio de que el interesado pueda volver a presentarla.

Artículo 31.- Las notificaciones se harán en la dirección o al número de fax señalados en la solicitud de concesión, o en su defecto se hará de acuerdo a lo establecido en el artículo 243 de la Ley General de Administración Pública. Se tiene por practicada la notificación por fax con el reporte de transmisión afirmativo y los plazos comenzarán a computarse a partir del día siguiente de haberse practicado la notificación por fax.¹³

Artículo 32.- Toda resolución de mero trámite que se dicte en materia de concesiones deberá encabezarse con la indicación de la oficina que la dicta, lugar, hora, fecha y deberá ser firmada por el jefe de la oficina encargada de la zona marítimo terrestre o por el Alcalde.¹⁴

Artículo 33.- Cuando un expediente de solicitud permanezca sin movimiento durante seis meses o más por motivos imputables al interesado, se tendrá por desistida la solicitud y se procederá al archivo del expediente.

¹³ Así reformado mediante Decreto No. 29059-MP-MEIC-TUR de 03 de noviembre del 2000. Alcance No. 77-A a La Gaceta No. 219 de 15 de noviembre del 2000.

¹⁴ Así reformado mediante Decreto No. 29059-MP-MEIC-TUR de 03 de noviembre del 2000. Alcance No. 77-A a La Gaceta No. 219 de 15 de noviembre del 2000.

Artículo 34.- Revisada la solicitud y encontrándose sin defecto, la municipalidad cobrará al interesado el costo del edicto y cuando procediere, los gastos de inspección, que comprenden viáticos y transporte. El interesado podrá pagar la suma indicada en la Tesorería Municipal o a nombre de la municipalidad en el banco que ésta le indique.

Artículo 35.- Cuando proceda la inspección, ésta se hará después de recibido el pago señalado en el artículo anterior, y se notificará al solicitante la hora y fecha de la misma con no menos de ocho días de anticipación.

Artículo 36.- El inspector deberá presentar un informe sobre la inspección realizada, en el que indicará, como mínimo, la siguiente información: localización del terreno y uso que se le va a dar; descripción topográfica; linderos; servidumbres aparentes; medida aproximada del lote si no existiere plano; y cultivos o mejoras existentes.

Cuando se suscitare un conflicto, el inspector deberá levantar un acta haciendo constar en ellas las manifestaciones de las partes.

Artículo 37.- Si como resultado del informe del inspector, o por cualquier otra razón contemplada en la Ley o en el Reglamento, el Consejo Municipal tuviere que denegar la solicitud, deberá emitir una resolución razonada que así lo indique y notificar al interesado.

Artículo 38.- Para oír oposiciones se publicará un edicto por una sola vez en el Diario Oficial a La Gaceta, en el que se indique el nombre y calidades de ley de los solicitantes, concediéndoles a los interesados un término de treinta días hábiles, contados a partir de su publicación.

Artículo 39.- Una copia del edicto debe exhibirse en las oficinas municipales; otra debe remitirse al ICT; y una tercera al ITCO, cuando se trate de zonas no declaradas turísticas.

Deberá acompañarse una copia del informe de inspección cuando ésta se haya practicado o indicarse que no se realizó.

Artículo 40.- Las oposiciones deberán presentarse ante la municipalidad dentro del plazo de los treinta días hábiles siguientes a la publicación del edicto, en papel sellado de un colón y con los timbres correspondientes, debiendo además identificarse debidamente al opositor.

Artículo 41.- Una vez recibida una oposición, el ejecutivo municipal o la oficina de concesiones lo comunicará al interesado y las partes serán citadas a comparecencia, a la que deberán aportar todas las pruebas que estimen necesarias. El acta que se levante deberá ir firmada por quienes intervengan en la comparecencia, agregándose los documentos que se hubieren aportado.

Artículo 42.- Realizada la comparecencia o no habiéndose realizado oposiciones, el Alcalde contará con treinta días hábiles para preparar el proyecto de resolución, en el cual se pronunciará sobre si se otorga la concesión en forma total o parcial o si se deniega. De no presentarse oposiciones, dicho plazo se contará a partir del día siguiente al vencimiento del plazo para presentar oposiciones. De presentarse alguna oposición, correrá a partir del día siguiente de la realización de la comparecencia oral y privada.

Este proyecto deberá ser elaborado de forma razonada y evacuando el criterio de la oficina de la zona marítimo terrestre, si la hubiera; y luego será elevado al Concejo municipal para que decida, según lo estime conveniente.¹⁵

Artículo 43.- En el caso de solicitudes de concesión sobre parte o el total de islas o islotes marítimos, deberá remitirse a la Asamblea Legislativa, el original del contrato de concesión y copia del expediente, con todos los antecedentes del caso para su aprobación.¹⁶

Artículo 44.- Una vez aprobada la concesión por el Consejo Municipal se lo comunicará al interesado, y se le firmará un término de 30 días hábiles para firmar el contrato y depositar el importe correspondiente a la primera anualidad del canon a favor de la municipalidad respectiva.

Artículo 45.- El contrato incluirá todos los datos aportados en la solicitud de concesión formulada, así como también constancia del acuerdo municipal que autoriza la concesión, incluyendo el monto del canon a pagarse y la ubicación de la parcela.

Artículo 46.- La Municipalidad remitirá, el contrato de concesión debidamente firmado al ICT o al IDA según corresponda, para su aprobación razonada, acompañándolo de copia de todos los documentos que sirvieron de base para el otorgamiento.

Estos dispondrán de un plazo de treinta días naturales para aprobarlo a partir de la fecha en que recibieron la solicitud.

Aprobada la concesión, el interesado realizará los trámites para su inscripción en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre del Registro Nacional. Los contratos no surtirán efectos legales hasta tanto no se cuente con la inscripción en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional.

¹⁵ Así reformado mediante Decreto No. 29059-MP-MEIC-TUR de 3 de noviembre del 2000. Alcance No. 77-A a La Gaceta No. 219 de 15 de noviembre del 2000.

¹⁶ Así reformado mediante Decreto No. 29059-MP-MEIC-TUR de 3 de noviembre del 2000. Alcance No. 77-A a La Gaceta No. 219 de 15 de noviembre del 2000.

Los elementos mínimos que debe contener el contrato de concesión para ser remitido al ICT o el IDA, según corresponda, serán:

- a) Datos de identificación del concesionario o su representante legal, citando los datos del registro en que consta su representación.
- b) Datos de identificación del representante municipal e indicación del acuerdo municipal mediante el cual se le autoriza a firmar en este contrato.
- c) Breve reseña de las incidencias ocurridas en el procedimiento de concesión: fecha de presentación de la concesión, existencia o no de oposiciones en el procedimiento, fecha en que se otorgó la declaratoria de zona de aptitud turística o no turística por parte del ICT, fecha en que se adoptó y publicó el plan regulador, fecha del avalúo.
- d) Datos de identificación de la parcela solicitada en concesión y descripción de ésta.
- e) Indicación del uso para el cual fue aprobada la concesión.
- f) Plazo de la concesión y obligaciones del concesionario.
- g) Canon fijado para la concesión.
- h) Transcripción literal del acuerdo municipal mediante el cual se aprueba otorgar la concesión y se autoriza al Alcalde a firmar el contrato.
- i) Identificación del avalúo realizado sobre la propiedad y canon aplicable.¹⁷

Artículo 47.- Los recursos contra las resoluciones o acuerdos que dicten las autoridades municipales en materia de concesiones se tramitarán de acuerdo con las normas pertinentes del Código Municipal. Cualquier otro recurso deberá seguir los trámites de ley.

2. Cánones

Artículo 48.- Corresponderá a la respectiva municipalidad percibir los cánones por concepto de las concesiones que otorgue. Sólo podrán liberarse del pago de cánones aquellas concesiones destinadas a proyectos conjuntos de desarrollo turístico entre la municipalidad y el ICT, de acuerdo con el artículo 28 de la Ley.

Artículo 49.- ¹⁸Los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre, se regularán conforme lo disponga la

¹⁷ Reformado por Decreto Ejecutivo No 21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1993, Decreto Ejecutivo No. 26221-MP-TUR de 07 de julio de 1997 y Decreto No. 29059-MP-MEIC-TUR de 03 de noviembre del 2000.

municipalidad respectiva mediante reglamento técnicamente fundamentado que formará parte integral del Plan Regulador Costero correspondiente y dentro de los rangos de la siguiente tabla aplicada a los avalúos elaborados conforme a este reglamento:

Uso agropecuario hasta un 2%.

Uso habitacional hasta un 3%.

Uso hotelero turístico o recreativo hasta un 4%.

Uso comercial industrial, minero o extractivo hasta un 5%.

Ningún canon anual a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre, podrá ser menor al cuarto por ciento (0.25%) del monto del avalúo correspondiente.

Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el inciso c) del artículo 6 de la Ley N° 7509 del nueve de mayo de 1995, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sus reformas y reglamento.

Artículo 50.- ¹⁹ Para los efectos de la determinación del canon a que se refiere el artículo 49 anterior, la Municipalidad o el Concejo Municipal de Distrito respectivo, deberá elaborar el avalúo de los terrenos.

Para llevar a cabo el indicado avalúo, la Municipalidad del cantón respectivo, deberá de contar con los servicios profesionales de al menos un ingeniero civil, arquitecto, topógrafo, o ingeniero agrónomo, el cual deberá elaborar el avalúo de los terrenos de acuerdo a la metodología de valoración del Órgano de Normalización Técnica (ONT), basados en las plataformas de valores por zonas homogéneas.

En el caso de que la municipalidad no cuente con un profesional de planta, podrá solicitar la colaboración de otras municipalidades, concejos municipales de distrito o federación de municipalidades o bien, recurrir a personal externo por medio de procedimiento de licitación, o por contrato o convenio de asistencia técnica con otras instituciones del sector público.

Si el Órgano de Normalización Técnica, transcurrido los 5 años de elaboración de las plataformas de valores por zonas homogéneas, no ha actualizado las zonas homogéneas comprendidas en la ZMT, la municipalidad está facultada para determinar

¹⁸ Reformado por Decreto N° 37882-MP-H-TUR del 24 de julio del 2013, publicado en la Gaceta No. 176 del 13 de setiembre del 2013.

¹⁹ Contra el anterior artículo 50 se presentó acción de inconstitucionalidad No.10-002789-0007CO. En los procedimientos en que se discute la aplicación de lo cuestionado, no se dictará la resolución final.

el valor base de acuerdo a los criterios del reglamento vigente. Dicho plazo debe entenderse desde la publicación en el Diario Oficial La Gaceta, de la tabla de valores vigente.

Si la municipalidad respectiva no cuenta con la actualización anterior, llevará a cabo los avalúos de acuerdo con los siguientes criterios:

a) A fin de determinar el valor del derecho de uso y explotación del área considerada, el perito tomará como base el valor de mercado del terreno con exclusión de las construcciones e instalaciones fijas o permanentes en él existentes, y para los efectos del pago del canon respectivo, en dicho avalúo se establecerá la base imponible, la cual se calculará aplicando al valor de mercado un coeficiente de relación al mercado de 0.60, lo cual se indicará expresamente en el citado avalúo.

Se entenderá por valor de mercado el valor de un bien inmueble estimando el precio que se pagaría por el mismo en una hipotética venta, de no ser posible esto el perito determinará el valor de mercado del terreno caracterizada por las siguientes condiciones:

a) El comprador y vendedor presentan un interés normal. b- La compraventa se entiende producida en un mercado existente y abierto. Si el bien no fuere transmitido a este comprador, el mercado siempre proveerá otro igualmente motivado. Tanto uno como otro se consideran bien informados y aconsejados. c- Ni el comprador ni el vendedor presentan urgencias de tiempo en el comprar o vender, si no se transmite en una fecha se hará en otra. d- El bien se considera libre de cargas especiales. e- Se entiende que la compra del bien se realiza para destinarlo a su uso más completo y apropiado.

b) En el referido avalúo no deberán incluirse los terrenos comprendidos dentro de la zona de cincuenta metros inmediata a la línea de la pleamar ordinaria destinada al uso común, ni las áreas de reserva tales como: humedales, esteros, riscos y demás áreas que, por disposición legal o por sus condiciones naturales, no puedan ser objeto de utilización por los titulares; salvo en los casos de instalaciones autorizadas conforme a lo dispuesto en el art. 21 de la Ley N° 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. Para tal efecto el concesionario o permisionario aportará a la Municipalidad un plano de agrimensura que indique el área sobre la cual la Municipalidad deberá, previa verificación y estudios, realizar el avalúo correspondiente. Los avalúos mencionados tendrán una vigencia de cinco años contados a partir del período siguiente a su firmeza. Los cánones vigentes deberán ajustarse de conformidad con el nuevo avalúo, para lo cual los contratos respectivos deberán contener estipulación expresa en este sentido.²⁰

²⁰ Así reformado este artículo por Decreto Ejecutivo N° 37278-MP-H-T-DDL del 31 de agosto del 2012, publicado en el Alcance No. 153 a la Gaceta No. 198 del 12 de octubre del 2012.

Artículo 51.-²¹ Una vez que la Municipalidad cuente con el respectivo avalúo de acuerdo con el artículo 50 anterior, lo comunicará mediante resolución al concesionario determinando además el canon a pagar. Esta comunicación deberá hacerse con arreglo al artículo 147 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios y será comunicada mediante los procedimientos establecidos en la Ley de Notificaciones Judiciales, No. 8687 del 04 de diciembre de 2008. En la misma resolución la Municipalidad o Concejo Municipal de Distrito otorgará al interesado el plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación respectiva para presentar los recursos ordinarios que se establecen a partir del párrafo segundo del artículo 19 de la Ley 7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En tanto no exista determinación definitiva del canon correspondiente el interesado de común acuerdo con la Municipalidad respectiva podrá hacer depósitos a cuenta, a la orden de la Municipalidad sin que signifique aceptación del canon o avalúo por parte del interesado. En ningún caso dicho depósito devengará intereses a cargo de la Municipalidad.²²

Artículo 51 bis.-²³ El canon deberá ser calculado por anualidades adelantadas, pudiendo ser cancelado en forma trimestral conforme lo disponga la Municipalidad o Concejo Municipal de Distrito. Dicho canon, cuando se trate de la primera determinación regirá de inmediato, salvo que exista oposición del concesionario o permisionario; en cuyo caso entrará a regir a partir de la fecha de su fijación definitiva. En las posteriores determinaciones el canon regirá a partir del periodo siguiente a la fecha en que quede firme la resolución definitiva que lo apruebe. En caso de mora, el derecho de la Municipalidad para hacer efectivas las sumas que se le adeudan por el indicado concepto, prescribirá en el plazo de cinco años conforme lo establece el artículo 73 del Código Municipal.²⁴

Artículo 52.-²⁵ En el caso de personas de escasos recursos que residan permanentemente en la zona y sólo cuando se trate de concesiones destinadas

²¹ Contra el anterior artículo 51 se presentó acción de inconstitucionalidad No.10-002789-0007CO. En los procedimientos en que se discute la aplicación de lo cuestionado, no se dictará la resolución final.

²² Así reformado este artículo por Decreto Ejecutivo N° 37278-MP-H-T-DDL del 31 de agosto del 2012, publicado en el Alcance No. 153 a la Gaceta No. 198 del 12 de octubre del 2012.

²³ Contra el anterior artículo 51 bis se presentó acción de inconstitucionalidad No.10-002789-0007CO. En los procedimientos en que se discute la aplicación de lo cuestionado, no se dictará la resolución final.

²⁴ Así reformado este artículo por Decreto Ejecutivo N° 37278-MP-H-T-DDL del 31 de agosto del 2012, publicado en el Alcance No. 153 a la Gaceta No. 198 del 12 de octubre del 2012.

²⁵ Reformado por Decreto N° 37882-MP-H-TUR del 24 de julio del 2013, publicado en la Gaceta No. 176 del 13 de setiembre del 2013.

exclusivamente a vivienda para residentes locales, la municipalidad podrá rebajar el canon hasta el 0.25%.

Artículo 53.- La prórroga de las concesiones autorizadas por el artículo 50 de la Ley, se ajustará a los siguientes trámites:

a) La Municipalidad deberá notificar al interesado la fecha de vencimiento de su concesión, con una anticipación no menor de seis meses ni mayor de un año. Dicha notificación podrá hacerse por medio de publicación de edicto en el Diario Oficial, directamente mediante notificador o, preferentemente, por carta certificada;

b) La solicitud de prórroga deberá hacerla el interesado ante la municipalidad en formulario suministrado para esos fines por el Registro General de Concesiones, dentro de los tres meses siguientes a la notificación. Aún cuando ésta no se hubiere practicado, el interesado podrá solicitar la prórroga dentro de los seis meses anteriores al vencimiento del plazo de la concesión;

c) Para que se le dé trámite a una solicitud de prórroga, el concesionario deberá encontrarse al día en el pago del canon y haber cumplido con todas las demás obligaciones establecidas en la Ley, el Reglamento y el contrato. En todo caso, la solicitud se tendrá como presentada en la fecha en que haga el pago o cumpla sus obligaciones.

d) La municipalidad deberá remitir la solicitud de prórroga al ICT al IDA, según corresponda. El instituto correspondiente deberá pronunciarse en el plazo de treinta días naturales debiendo notificar al interesado lo resuelto y contra ello cabrán los recursos administrativos que establezca la ley. Deberá además acompañarse plano catastrado de la parcela dada en concesión. En los casos de cesiones totales o parciales de la concesión, se deberá acompañar el plano catastrado del área de terreno parcialmente cedida.

La Municipalidad tendrá un plazo de treinta días naturales, después de recibida la resolución definitivamente firme dictada por el Instituto respectivo, para resolver sobre la solicitud.²⁶

e) Si el interesado no está de acuerdo con las condiciones establecidas en la prórroga de la concesión, podrá interponer los recursos contemplados en el Código Municipal, dentro de los cinco días siguientes a la notificación.

C. Desarrollos urbanos y turísticos

²⁶ Así modificado por Decreto Ejecutivo No. 21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992 y Decreto Ejecutivo No. 21865-MP-J-TUR de fecha 12 de enero de 1993.

Artículo 54.- Los requisitos de visado de planos para la construcción serán en adelante los establecidos por el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre.²⁷

Artículo 55.- Derogado²⁸

Artículo 56.- Quienes se propongan realizar explotaciones turísticas, deberán rendir garantía de ejecución del proyecto a favor de la municipalidad respectiva, con la aprobación previa del ICT en cuanto al monto y al tipo de garantía. Dicha garantía deberá rendirse mediante hipoteca, bonos de garantía o bonos del Estado o sus instituciones, o cualquier otra forma de caución satisfactoria. El monto se fijará entre el 1% y el 5%, del valor del proyecto, y la garantía deberá rendirse con un plazo de vigencia que exceda en un tercio al fijado por el interesado para la ejecución del proyecto.

Una vez terminado el proyecto, la garantía será devuelta por la municipalidad a los interesados, previa autorización escrita del ICT. Esta garantía se otorgará sin perjuicio de las que establecen las leyes en favor de otras instituciones. En caso de incumplimiento, la municipalidad ejecutará la garantía y su producto se destinará a los fines previstos en el artículo 59 de la Ley. Las municipalidades, con la aprobación del ICT, podrán prorrogar el plazo de ejecución de la obra, en cuyo caso deberá renovarse la garantía conforme a lo indicado en el párrafo anterior.

CH. Prioridades

Artículo 57.- Las concesiones se otorgarán atendiendo el principio de que el primero en tiempo es primero en derecho. Sin embargo, cuando para el mismo terreno se presenten solicitudes para usos diferentes que se ajusten a los lineamientos del plan de desarrollo de la zona, la concesión se otorgará de acuerdo con el siguiente orden de prioridades:

a) En las zonas declaradas como turísticas, tendrán prioridad:

- 1.- Actividades turísticas declaradas como tales por el ICT.
- 2.- Actividades recreativas y deportivas.
- 3.- Uso residencial.
- 4.- Actividades comerciales y artesanales.
- 5.- Explotaciones agropecuarias, de pesca no deportiva, o industriales.

b) En las zonas declaradas no turísticas, el orden de prioridades será el siguiente:

²⁷ Así modificado mediante Decreto Ejecutivo No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR de 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No.36 de 20 de febrero del 2001.

²⁸ Mediante Decreto Ejecutivo No. 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR de 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta No.36 de 20 de febrero del 2001.

- 1.- Explotaciones agropecuarias, de pesca no deportiva, o industriales.
- 2.- Uso residencial.
- 3.- Actividades comerciales y artesanales.
- 4.- Explotaciones recreativas y deportivas.
- 5.- Explotaciones turísticas.

En el caso de núcleos poblados que no cuenten con un plan de ordenamiento urbano, el uso residencial tendrá prioridad sobre los demás.

D. Cesiones, gravámenes y cambio de uso

Artículo 58.- Ningún concesionario podrá modificar o cambiar el uso o destino de su parcela ni de sus edificaciones o instalaciones, a menos que cuente con la autorización expresa de la municipalidad respectiva y del ICT o el ITCO, según corresponda. Esta autorización sólo podrá extenderse en atención a criterios de mayor conveniencia pública.

Cuando se autorice el cambio de uso o destino, se modificará el canon si corresponde pero no así el plazo original de la concesión.

Artículo 59.- Para que una concesión o los derechos derivados de ella puedan cederse, comprometerse, traspasarse, o gravarse, total o parcialmente, deberá contarse con la autorización escrita de la municipalidad respectiva y el ICT o el ITCO, según corresponda.

En caso de traspaso seguirán vigentes todas las estipulaciones del contrato, incluyendo el canon o la proporción que correspondiere de éste si la cesión fuere parcial.

Artículo 60.- Para los efectos del artículo anterior, el interesado presentará la documentación respectiva ante la municipalidad, la cual deberá enviar copia al ICT o al IDA según corresponda, dentro de los ocho días naturales siguiente, los cuales deberán pronunciarse en un plazo de treinta días naturales. Dicha resolución deberá ser notificada por el Instituto al interesado y contra ella cabrán los recursos administrativos que indique la ley.²⁹

Artículo 61.- ³⁰En caso de fallecimiento o ausencia declarada del concesionario, sus herederos lo sucederán en todos sus derechos y obligaciones; si no hubiere herederos o presuntos herederos, la concesión se extinguirá y las mejoras y construcciones existentes se incorporan al dominio municipal. Igualmente se extinguirá la concesión si por algún motivo de conveniencia general la municipalidad o el Concejo Municipal de Distrito según el caso, deseara el lote para destinarlo al uso público, debiendo pagar en este caso el valor de las mejoras existentes si fuera procedente a los herederos o presuntos herederos.

²⁹ Así modificado por Decreto Ejecutivo No 21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

³⁰ Así reformado este artículo por Decreto Ejecutivo N° 37278-MP-H-T-DDL del 31 de agosto del 2012, publicado en el Alcance No. 153 a la Gaceta No. 198 del 12 de octubre del 2012.

La municipalidad o el Concejo Municipal de Distrito según el caso, no podrá pagar por las mejoras un valor superior al que determine el avalúo que elabore al efecto.

Se sustituye del párrafo segundo del artículo 71, la frase “Dirección General de Tributación Directa”, para que en su lugar se lea “Municipalidad o del Concejo Municipal de Distrito, según el caso.

E. Limitaciones y casos especiales

Artículo 62.- No se podrán otorgar concesiones en lotes donde no esté demarcada la zona pública. A tal efecto, cada municipalidad demarcará la zona pública a lo largo del litoral de su jurisdicción y en especial en aquellas áreas de la zona marítimo terrestre en que se contemple la construcción de obras o edificaciones, debiendo contratar los estudios necesarios para este fin con el Instituto Geográfico Nacional, el cual demarcará de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de este reglamento, salvo en los litorales que presenten procesos formadores de costas muy dinámicos, en los que se demarcará la zona pública según las delimitaciones que fija el Instituto Geográfico Nacional de conformidad con los estudios que realice en cada caso.

Para cubrir el costo de la demarcación, las municipalidades podrán cobrar a los concesionarios cuyos lotes colinden con la zona pública una tasa por metro lineal de frente, la cual se calculará dividiendo el costo de la demarcación entre el número de metros lineales que abarque la misma.

Quienes tengan interés para contratar la demarcación de la zona pública, deberán solicitar autorización a la municipalidad respectiva; una vez obtenida podrán contratarla con el citado Instituto y el costo correrá por cuenta de los interesados.³¹

Artículo 63.- El Instituto Geográfico Nacional deberá publicar aviso en el Diario Oficial, de cada porción de la zona marítimo terrestre en que haya demarcado la zona pública.

La Dirección General de Catastro no registrará ningún plano que no lleve el visto bueno del Instituto Geográfico Nacional en lo referente a la delimitación de la zona pública.

Artículo 64.- Las municipalidades podrán cobrar a los concesionarios el costo de los trabajos topográficos realizados para preparar los planos de lotificación. Para el cálculo de lo que corresponde pagar a cada concesionario, se prorrateará el costo total de los trabajos de acuerdo con el área total de los lotes destinados a concesiones.

Artículo 65.-³² Los lotes o parcelas, en las zonas declaradas turísticas destinadas a uso habitacional unifamiliar tendrán un área mínima de 200 metros cuadrados y un área

³¹ Modificado por Decreto Ejecutivo No. 16370-G, publicado en La Gaceta No.132 de 12 de julio de 1985.

³² Reformado por Decreto N° 37882-MP-H-TUR del 24 de julio del 2013, publicado en la Gaceta No. 176 del 13 de setiembre del 2013.

máxima de 4,000 metros cuadrados. Iguales limitaciones se aplicarán a las parcelas que se den en concesión con fines de esparcimiento, descanso y vacaciones de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57, inciso c) de la Ley. Las dimensiones de los lotes para todos los otros usos serán las establecidas en el Plan Regulador de la zona.

Todas las construcciones en la zona marítimo terrestre cumplirán con los retiros y demás disposiciones establecidos en el Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 66.- Para los fines contemplados en el inciso c) del artículo 57 de la Ley, cada municipalidad deberá reservar como máximo hasta una cuarta parte de la zona marítimo terrestre bajo su jurisdicción para ofrecerla en concesiones a las entidades mencionadas en esa disposición.

El área indicada deberá demarcarse en el plan regulador de la zona, calculándose sobre la superficie neta; esto es, con exclusión de los espacios destinados a usos públicos, y su calidad deberá corresponder cuando menos a la calidad promedio de la zona.

Las municipalidades ofrecerán las áreas disponibles para dichos fines mediante publicaciones en el Diario Oficial, las que deberán hacerse periódicamente en tanto no se reciban solicitudes de concesión de parte de las entidades correspondientes.³³

Artículo 67.- Para el otorgamiento de las concesiones contempladas en el artículo anterior se preferirá a las entidades que tengan el mayor número de miembros o afiliados activos, según conste en el registro correspondiente y, en igualdad de condiciones, a la que haya presentado primero la solicitud.

Estas entidades sólo podrán hacer uso de la preferencia que les otorga esta disposición una vez, sin perjuicio de que puedan solicitar concesiones en el resto de la zona marítimo terrestre en igualdad de condiciones con los demás interesados.

El ICT, con la colaboración del Registro General de Concesiones, deberá velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones anteriores.

Artículo 68.- De acuerdo con el artículo 57, inciso d) de la Ley, en las zonas turísticas no podrán darse concesiones para industrias salvo las relacionadas con la explotación turística. Se consideran industrias relacionadas con la explotación turística aquellas instalaciones con carácter de artesanías o pequeña industria que manufacturen productos o presten servicios que interesen al turista, tales como:

³³ Reformado por decreto Ejecutivo No 21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1993, Decreto Ejecutivo No. 26221-MP-TUR de 7 de julio de 1997 y Decreto No. 29059-MP-MEIC-TUR de 3 de noviembre del 2000.

1. Talleres artesanales como carpinterías, ebanisterías, tapicerías, fontanerías y talleres de reparación de utensilios domésticos, bicicletas, botes y motores para éstos.
2. Fabricación de artículos a base de conchas, caracoles y otros materiales de origen marino.
3. Fabricación de artículos con los siguientes materiales ya preparados: Caucho celofán, fieltro, hueso, madera, mimbre, palma, paja, papel, piel, cuero, plumas y vidrio.
4. Fabricación de artículos de cerámica y alfarería cuya cocción se haga en hornos eléctricos o de gas.
5. Armado de juguetes, fabricación de artículos deportivos e instrumentos musicales.
6. Fabricación de hielo, helados y elaboración y envasado de derivados vegetales como jugos y conservas.
7. Panaderías y pastelerías con hornos eléctricos o de gas, fabricación de cacao y chocolate, dulces, bombones, confituras, galletas, tortillas y envasado de miel de abeja.
8. Actividades de los tipos señalados, que excedan al nivel de artesanía o pequeña industria, u otros no contemplados siempre que se cuente con la autorización razonada del ICT.

En todo caso, sólo se permitirá la instalación de artesanías o industrias cuando éstas no presenten riesgos para la salud y la seguridad de los vecinos y sean declaradas por el Ministerio de Salud como inofensivas o con molestias confiables al predio en que se ubiquen.

En ningún caso serán permitidas instalaciones u operaciones de tipo extractivo en las zonas turísticas.

Artículo 69.- Las concesiones de terrenos para fines agropecuarios deberán ajustarse a las dimensiones máximas que se establecen a continuación:

1) En las zonas turísticas:

a. Cuando la explotación quede comprendida en su totalidad dentro de la zona restringida, el predio no podrá tener más de un kilómetro de longitud en la línea paralela litoral, ni un área mayor de 15 hectáreas; y

b. Cuando el solicitante sea propietario de una finca colindante en la zona restringida, la longitud máxima que podrá tener el terreno que se dé en concesión será la que resulte menor entre: i) la longitud de la colindancia entre la finca y la zona marítimo terrestre y ii) un kilómetro.

2) En las zonas no turísticas o pendientes de declaratoria por parte del ICT:

a. Cuando la explotación quede comprendida en su totalidad dentro de la zona restringida, el área no podrá exceder de 100 hectáreas; y

b. Cuando el solicitante sea propietario de una finca colindante con la zona marítimo terrestre, la longitud máxima será la que resulte menor entre: i) La longitud de la colindancia entre la finca y la zona marítimo terrestre y ii cinco kilómetros.

Artículo 70.- Para las concesiones de uso agropecuario, el solicitante deberá presentar un croquis del terreno, en el que se indique la ubicación, linderos y medidas lineales, en metros, de todos sus lados.

Artículo 71.- Para garantizar el libre acceso a la zona pública, el Estado o sus instituciones podrán abrir las vías que consideren necesarias en terrenos otorgados en concesión para fines agropecuarios. El concesionario no tendrá derecho a indemnización alguna excepto la que corresponda a las mejoras autorizadas que deban ser destruidas, según avalúo de la Dirección General de la Tributación Directa.

Artículo 72.- Para los efectos del artículo 58 de la Ley en lo referente al acceso a la zona pública, las calles que se abran tendrán un derecho de vía de 14 metros, salvo que el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el INVU o el ICT indiquen uno mayor.

Artículo 73.- Los contratos de concesión o arrendamientos otorgados legalmente sobre lotes situados total o parcialmente en la zona pública, que estaban vigentes al 16 de marzo de 1977 quedan sometidos a las siguientes normas:

a. Al vencimiento del contrato de arrendamiento o concesión del predio y no existiendo mejoras en la porción correspondiente a la zona pública, la municipalidad está obligada a dejar bajo su custodia y administración dicha porción. Si existieren mejoras efectuadas legalmente en esa porción, la municipalidad está facultada para recuperarla mediante el pago de esas mejoras o bien otorgar una nueva concesión sobre la totalidad del predio;

b. En el caso de que las construcciones, edificaciones, o instalaciones existentes se destruyan, no se podrá reconstruir en la porción del predio correspondiente a la zona pública;

c. Cuando un predio pasare a favor de la municipalidad respectiva y existieren mejoras en la porción correspondiente a la zona pública, la municipalidad deberá destinar dichas mejoras al uso público o destruirlas;

d. En la zona pública no se permitirán construcciones nuevas, reconstrucciones ni remodelaciones; tampoco se permitirán reparaciones, excepto las estrictamente

necesarias para mantenerlas condiciones de higiene, seguridad y estética de las edificaciones y construcciones existentes; y

e. Cuando existan construcciones, edificaciones, o instalaciones levantadas ilegalmente en la zona pública, la municipalidad, deberá destruirlas, demolerlas o removerlas, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 22 de este reglamento.

Artículo 74.- De acuerdo con el artículo 69 de la Ley, las edificaciones y construcciones que se hayan levantado sin la respectiva autorización en predios de la zona restringida dados legalmente en arrendamiento o concesión conforme a leyes anteriores, deberán ser objeto de planificación de acuerdo con las normas urbanísticas que se dicten, las cuales se aplicarán gradualmente en casos de remodelaciones o reconstrucciones.

Artículo 75.- Los pobladores de la zona marítimo terrestre, costarricense por nacimiento, con más de diez años de residencia continua en ella, según información de la autoridad de la Guardia de Asistencia Rural local o certificación del Registro Electoral sobre el domicilio del solicitante podrán continuar en posesión de sus respectivos lotes siempre que fuere su única propiedad, pudiendo ser reubicados de acuerdo con la planificación de la zona, previa indemnización de las mejoras. En todo caso deberá respetarse la zona pública.

Cuando el período de residencia sea inferior a diez años, los pobladores podrán solicitar concesión sobre el predio, siempre que no se incluya parte alguna de la zona pública. Si existieren mejoras en la zona pública, se aplicará lo dispuesto en el inciso e), artículo 73 del reglamento, y las disposiciones del artículo 74 del reglamento si las mejoras estuvieren ubicadas en la zona restringida.

Quienes no siendo pobladores hayan construido o edificado en la zona restringida en predios ilegalmente poseídos, no tendrán derecho al pago de mejoras.

Sin embargo podrán solicitar concesión sobre el predio y, si se les otorgare, no se les cobrará por el uso y disfrute de esas mejoras. Las solicitudes de concesiones que hagan los ocupantes de la zona marítimo terrestre tendrán prioridad sobre los demás.

Artículo 76.- Cuando pasen a dominio de la municipalidad las mejoras de un predio sin haberse pagado suma alguna por éstas, la municipalidad podrá dar en concesión el predio con las mejoras siguiendo el procedimiento que establece el artículo 60 de la Ley, cuando se aplique.

F. Utilización de Ingresos:

Artículo 77.- Con relación a la utilización del veinte por ciento de los ingresos que perciban las municipalidades por concepto de concesiones, las municipalidades darán

prioridad al pago de aquellas mejoras que se encuentren dentro de la zona pública y a las que se requiera eliminar para construir vías de acceso a esa zona.

Artículo 78.- Las obras de mejoramiento de las zonas turísticas a que se refiere el inciso b) del artículo 59 de la Ley incluyen la compra o expropiación de terrenos de propiedad privada ubicados en la zona marítimo terrestre, además de las obras de infraestructura y cualquiera otra que determinen el ICT y el INVU. Las municipalidades darán prioridad a la compra o expropiación de terrenos sometidos a dominio privado ubicados en la zona pública bajo su jurisdicción.

Artículo 79.- La Contraloría General de la República velará por la debida utilización de los ingresos que perciban las municipalidades por concepto de concesiones que otorguen en la zona marítimo terrestre.

G. Cancelaciones y sanciones

Artículo 80.- Toda cancelación de concesiones que decida una municipalidad deberá ser consultada previamente al ICT o al IDA, según corresponda, así como al Instituto de fomento y Asesoría Municipal (IFAM). De igual forma, estas instituciones deberán informar a la municipalidad respectiva sobre cualquier concesión que consideren deba ser cancelada.

El procedimiento de cancelación de una concesión deberá efectuarse además atendiendo al principio del debido proceso. El acto final que la Municipalidad correspondiente emita deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 128, siguientes y concordantes de la Ley General de la Administración Pública. La Municipalidad enviará copia de la resolución administrativa emitida al Instituto correspondiente y al interesado, y lo comunicará formalmente mediante Resolución considerada, extendida por la Secretaría Municipal, al Registro General de Concesiones para que se proceda a dejar sin efecto la inscripción correspondiente.³⁴

Artículo 81.- Las infracciones a la Ley serán sancionadas de acuerdo con las disposiciones de sus artículos 61 al 65, inclusive.

Capítulo III Del Registro General de Concesiones

³⁴ Así modificado por Decreto Ejecutivo No. 21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

Artículo 82.- El ICT establecerá el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre como dependencia del Registro Nacional.³⁵

Artículo 83.- En el registro General de Concesiones se inscribirán las concesiones otorgadas, prórrogas o cesiones de los respectivos contratos, los gravámenes que se constituyan, así como cualquier otro acto o contrato que afecte, limite, modifique o extinga los derechos derivados de las concesiones, aplicando para este efecto las disposiciones siguientes y los procedimientos establecidos en el Código Civil, Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No 9885-J de 16 de abril de 1979 y sus reformas, Ley No 6145 de 18 de noviembre de 1977(Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público) y sus reformas y demás leyes conexas.³⁶

Artículo 84.- Para los efectos de practicar las inscripciones indicadas, el ICT o el IDA según corresponda, o el interesado, deberá remitir al Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre en el Registro Nacional, el respectivo testimonio de protocolización de piezas efectuado ante Notario Público, cuyo costo correrá a cargo del concesionario. Dicha protocolización deberá incluir al menos el acuerdo municipal que otorga la concesión, el acto de aprobación y la transcripción literal del contrato. El ICT o el IDA, notificará a la municipalidad respectiva, el contrato que ha enviado para su registro.³⁷

Artículo 85.- En el caso de prórrogas o cesiones de concesiones inscritas, la protocolización de piezas incluirá al menos la resolución del Instituto correspondiente y la decisión municipal debidamente firme que así lo acordare, de lo cual el Notario dará fe.³⁸

Artículo 86.- La Dirección del Registro Publico regulará el sistema por el cual se organizará y adecuará a su normativa interna, los trámites de recepción, calificación, inscripción y funcionamiento de este Registro.³⁹

Artículo 87.- Al procedimiento de calificación e inscripción de concesiones, cesiones, prórrogas o cualquier otro acto relativo a la Zona Marítimo Terrestre le resultarán aplicables los procedimientos establecidos en el Código Civil, Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No 9885-J de 16 de abril de 1979 y sus reformas, Ley No 6145 de 18 de noviembre de 1977 y sus reformas, Ley 6043 de 2 de marzo de 1977 y

³⁵ Así modificado por Decreto Ejecutivo No. 21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

³⁶ Así modificado por Decreto Ejecutivo No. 21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

³⁷ Así modificado por Decreto Ejecutivo No. 21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992 y Decreto No. 29059-MP-MEIC-TUR de 03 de noviembre del 2000.

³⁸ Así modificado por Decreto Ejecutivo No. 21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

³⁹ Así modificado por Decreto Ejecutivo No. 21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

su Reglamento, Decreto Ejecutivo N0 7841P de 16 de diciembre de 1977, y demás leyes conexas.

Artículo 88.- La inscripción de nuevas concesiones pagarán conforme lo establece el numeral 4; las prórrogas, gravámenes y cualquier otra operación atinente, pagarán conforme a lo establecido en los numerales 1 y 26, todos de la Tabla III de la Ley de Aranceles del registro Público, Ley No 4564 de 29 de abril de 1970 y sus reformas.⁴⁰

Artículo 89.- Derogado

Artículo 90.- Derogado

Artículo 91.- Derogado

Artículo 92.- Derogado⁴¹

Capítulo IV Disposiciones Especiales

Artículo 93.- De acuerdo con el artículo 74 de la Ley, la zona marítimo terrestre comprendida en el Proyecto de Desarrollo Integral de Bahía Culebra, desde Punta Cabuyal hasta Punta Cacique, queda bajo la administración directa del ICT. Las concesiones en esa área serán otorgadas por dicho instituto; las solicitudes se presentarán ante éste y se tramitarán de acuerdo con el procedimiento contemplado en este reglamento, en lo que fuere aplicable. El ICT otorgará esas concesiones únicamente cuando se ajusten al Plan de Desarrollo Integral o no lo interfieran. Una vez otorgada una concesión, el Instituto lo pondrá en conocimiento de 1a municipalidad respectiva para que ésta cobre el canon que corresponda.

En todo lo demás, regirán para esta zona las disposiciones de la Ley y el reglamento, sin perjuicio de las normas especiales que se puedan dictar.

Artículo 94.- La Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica continuará con el dominio sobre los terrenos que le fueron traspasados en virtud del artículo 41-., inciso b) de la Ley No.5337 de 27 de agosto de 1973, excepto en la zona marítimo terrestre correspondiente a ambos lados del sistema de canales principales que unen los puertos de Moín y Barra de Colorado. Esta zona comprenderá doscientos metros a lo largo de cada orilla de los canales principales.

En la zona pública comprendida a lo largo del litoral se aplicará lo que dispone el artículo 25 de la Ley.

⁴⁰ Así modificado por Decreto Ejecutivo No. 21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

⁴¹ Artículos 89 al 92 derogados por Decreto Ejecutivo No. 21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992

Artículo 95.- Para dar cumplimiento al artículo 76°. de la Ley, la Municipalidad del cantón central de Puntarenas deberá elaborar un plano topográfico en el que se indique claramente la franja de los cincuenta metros a partir de la pleamar ordinaria y las demasías de los terrenos, o sea, las áreas comprendidas entre la zona reservada para la construcción de la alameda y los terrenos vendidos por el ICT a particulares. La municipalidad y el ICT deberán, asimismo, y antes de que se ofrezcan en venta las demasías de los terrenos, elaborar el plano de la alameda costanera.

Una vez cumplidos los anteriores requisitos y previo avalúo de la Dirección General de la Tributación Directa, la municipalidad deberá publicar en el Diario Oficial y en dos de los periódicos de mayor circulación, un aviso dirigido a los ocupantes actuales de las demasías de los terrenos vendidos por el ICT, ofreciéndoles en venta dichas demasías y fijándoles un plazo de seis meses a partir de la publicación para celebrar el respectivo contrato de venta.

Vencido este plazo, la Municipalidad podrá ofrecer en venta los predios respectivos a quien interese.

Artículo 96.- Para efectos de lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley, el Instituto Geográfico Nacional demarcará, en un plazo no mayor de seis meses después de la publicación de este decreto, el límite de los terrenos colindantes por el norte con el estero de Puntarenas.

Los terrenos que se formen por accesión natural o artificial en el litoral sur del estero de Puntarenas son de dominio público y de propiedad del Estado, de conformidad con la Ley de Aguas No.176 de 27 de agosto de 1942.⁴² Su administración estará a cargo de la Municipalidad del cantón Central de Puntarenas, la cual podrá otorgar dichos terrenos en concesión a los propietarios de los terrenos colindantes. Los trámites a seguirse en estos casos serán los mismos establecidos en este reglamento para el otorgamiento de concesiones.

Artículo 97.- Todo relleno o accesión artificial en el estero de Puntarenas deberá realizarse de acuerdo con las normas que para tal efecto establezca el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las solicitudes de permiso para esos trabajos deberán presentarse ante la Municipalidad de Puntarenas, la que las remitirá a los Ministerios de Obras Públicas y Transportes y de Agricultura y Ganadería, para su aprobación previa. Una vez que cuente con ese pronunciamiento, la Municipalidad de Puntarenas deberá resolver sobre la solicitud presentada tomando en consideración el Plan Regulador de la ciudad.

Artículo 98.- Para la construcción de obras en terrenos provenientes de accesiones naturales o artificiales, o en la parte del mar a que se refiere el artículo 77 de la Ley, se requerirá la autorización de las instituciones indicadas en los artículos 18 de la Ley y 8 del Reglamento.

⁴² La cita correcta es Ley de Aguas No. 276 del 27 de agosto de 1942.

Artículo 99.- Rige a partir de su publicación.

Transitorio I.- En el otorgamiento de concesiones se dará preferencia a las solicitudes presentadas con anterioridad a la vigencia de este reglamento siempre y cuando se adecuen a los requisitos aquí establecidos y sin perjuicio de las prioridades establecidas en el artículo 57 del reglamento.

Transitorio II.- El Ministerio de Obras Públicas y Transportes deberá determinar, en un plazo no mayor de un año, los espacios de libre tránsito destinados a vías públicas en los inmuebles de la zona marítimo terrestre o colindantes con ella, que tengan restricciones para ese fin.

Transitorio único.- ⁴³Hasta tanto las municipalidades no emitan la reglamentación a que hace referencia el artículo 49 de este reglamento, aplicarán para efectos del cobro de canon anual, los porcentajes establecidos en dicha norma antes de la presente modificación.”

Dado en la Casa Presidencial.- San José, a 109 dieciséis días del mes de diciembre de mil novecientos setenta y siete.

DANIEL ODUBER

FERNANDO VOLIO JIMÉNEZ

⁴³ Adicionado por Decreto N° 37882-MP-H-TUR del 24 de julio del 2013, publicado en la Gaceta No. 176 del 13 de setiembre del 2013.