



ALCANCE Nº 118 A LA GACETA Nº 168

Año CXLVIII

San José, Costa Rica, lunes 7 de setiembre del 2026

307 páginas

PODER LEGISLATIVO

LEYES

PROYECTOS

DOCUMENTOS VARIOS

OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

TRIBUNAL SUPREMO DE ELECCIONES

RESOLUCIONES

REGLAMENTOS

INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

INSTITUCIONES DESCENTRALIZADAS

RÉGIMEN MUNICIPAL

NOTIFICACIONES

MINISTERIO DE HACIENDA

MUNICIPALIDADES

REGLAMENTOS

INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Comunican la aprobación de la Reforma Parcial los Capítulos 13 y 14 del Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre, publicado en el Alcance N° 139 a la Gaceta N° 135, aprobado por ambas Juntas Directivas mediante los siguientes Acuerdos:

Instituto Costarricense de Turismo

Oficio SJD-58-2026 de fecha 10 de marzo de 2026, donde se comunica el Acuerdo tomado en Sesión Ordinaria Virtual N° 6364 realizada por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, en el APARTADO I Generalidades” Artículo 5, “Gerencia General / Temas Administrativos”, Inciso III, celebrada el lunes 09 de marzo de 2026.

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Oficio CJD-011-2026 de fecha 30 de julio de 2026, donde se comunica el ACUERDO N°5 aprobado por la Junta Directiva de este Instituto en la Sesión Ordinaria JDINVU-038-2026, celebrada el 30 de julio de 2026.

Por lo que se procede a su publicación en Gaceta.

Tabla de contenido

13. REUNIONES DE INFORMACIÓN Y AUDIENCIA PÚBLICA

13.1 Durante el período de elaboración de la propuesta de plan regulador, para propiciar la participación ciudadana, la Municipalidad llevará a cabo, al menos una reunión de información, que tendrá por objetivo informar sobre los propósitos y características del trabajo que se está realizando.

13.2 Para convocar a una audiencia pública, la municipalidad deberá asegurar que se han cumplido de previo los siguientes requisitos:

- i. Viabilidad Ambiental emitida por SETENA (a la documentación ambiental que acompaña la Propuesta del Plan Regulador) según normativa vigente en esta materia.
- ii. Aprobación inicial de la propuesta por parte del ICT y del INVU.
- iii. **En los casos de modificaciones corresponderá a SETENA determinar su trámite según el procedimiento técnico del Anexo N° 3 del decreto 44710-MINAE, o la normativa vigente en la materia.**

13.3 Cumplidos estos requisitos la Municipalidad convocará un proceso de audiencia pública para recibir observaciones sobre la propuesta de planificación. Esta actividad se desarrollará de acuerdo con la metodología que la misma Municipalidad dicte para tal propósito en concordancia con lo dispuesto por el Art. 17 de la Ley de Planificación Urbana.

13.4 A partir de la realización de la audiencia se abrirá un periodo máximo de 15 días hábiles para recibir las observaciones a la propuesta presentada, mismas que deberán ser presentadas a la municipalidad por la vía escrita o digital.

13.5 Transcurrido el proceso de consulta, la Municipalidad conjuntamente con los representantes de ICT e INVU, analizarán los documentos presentados y solicitarán al responsable, cuando corresponda, cambios y ajustes que se estimen necesarios a la luz de las observaciones recibidas. Finalmente se generará un informe técnico de resolución de observaciones que será elevado a conocimiento y aprobación del Concejo Municipal para su aprobación.

13.6 Terminado este proceso de consulta, la propuesta de plan regulador, sea que haya sufrido cambios o no en el o los Mapas de Zonificación, en el Reglamento o en la Estrategia

de Implementación, será elevada nuevamente a conocimiento de la Junta Directiva de ICT y a la Dirección de Urbanismo del INVU para su ratificación definitiva, dando la aprobación FINAL del Plan Regulador. Para esto se deberá enviar conjuntamente con el Plan Regulador, el respectivo Acuerdo del Concejo Municipal mediante el cual se avala el informe técnico de Resolución de observaciones que haya resultado del proceso de consulta.

13.7 Como resultado de esta ratificación definitiva, cada institución (ICT, INVU y Municipalidad) colocarán las respectivas firmas de los profesionales responsables de la aprobación en la lámina de zonificación y los documentos aprobados del Plan Regulador para hacer constar que el proceso de aprobación finalizó por parte de las instituciones del Estado.

13.8 La Municipalidad deberá comunicar a la SETENA sobre los ajustes que se hayan realizado una vez finalizado el proceso de audiencia y aprobación definitiva, solo en el caso que se modifique la documentación que respalda la viabilidad ambiental otorgada al Plan Regulador.

13.9 En los casos de modificaciones corresponderá a SETENA determinar su trámite según el procedimiento técnico del Anexo N° 3 del decreto 44710-MINAE, o la normativa vigente en la materia.

13.10 La documentación respectiva deberá contar con el número del Acuerdo del Concejo Municipal, en el que adopta el Plan Regulador. Lo anterior con el fin de que la municipalidad gestione las firmas digitales respectivas ante ICT e INVU. Con las tres firmas digitales en toda la documentación, la municipalidad tramitará la publicación del Plan Regulador a color, en el Diario Oficial La Gaceta. La publicación deberá incluir la Zonificación con los usos del suelo, el Reglamento de Zonificación y el Reglamento de Cobro de canon (según Decreto Ejecutivo 37882-MP-H-TUR), con lo cual quedará debidamente oficializado el respectivo Plan Regulador.

14. CAMBIOS A PLANES REGULADORES VIGENTES

14.1 El proceso de planificación en la ZMT es y debe ser entendido como un proceso dinámico y continuo cuyo objetivo final es el desarrollo de la ZMT en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, en procura del bienestar general, prevaleciendo el interés público de conservar dicha zona como patrimonio nacional.

14.2 La administración de la ZMT implica la búsqueda de un desarrollo planificado y sostenible, promovido desde las municipalidades y otras instancias competentes del Estado y la ciudadanía en general, procurando las acciones, proyectos, programas, e inversiones necesarias para llevar a la práctica todo el esfuerzo de planificación realizado.

14.3 Desde esta perspectiva, resulta de vital importancia la coordinación que debe mediar entre todos los entes y órganos públicos al ejercer sus competencias y prestar los servicios que el ordenamiento jurídico les ha asignado en esta materia, para lograr la resolución armónica de las propuestas que se formulan con el fin de obtener una eficaz adaptación a cambios en el entorno, en las necesidades de las comunidades, cambios en los factores de competitividad turística, cambios en las condiciones físicas del frente costero, o bien, cambios en las necesidades propias del proceso de administración de la ZMT que realizan las municipalidades respectivas, mediante sus planes reguladores.

14.4 A efectos de imprimirle un sentido estratégico a la gestión de ZMT, y además dotar a las municipalidades de los instrumentos necesarios para hacer más eficiente y eficaz el proceso de administración de la ZMT, los planes reguladores costeros, debidamente aprobados y publicados en el Diario Oficial La Gaceta, podrán sufrir cambios, previo proceso de revisión y aprobación por parte del INVU e ICT.

14.5 Con la finalidad de identificar y precisar las diferentes formas por medio de las cuales se puede solicitar un cambio a un plan regulador vigente, se establecen las siguientes modalidades:

1. **Ajustes:** posibilidad de conformar, calzar o acomodar un elemento cartográfico a su ubicación geográfica confrontada con la realidad. Incluye: calzar el trazo de la poli línea que conforma una calle, sendero, servidumbre, curso de agua, entre otros, con respecto a otro elemento cartográfico de referencia, ajustes cartográficos para adecuarse a la proyección geográfica oficial CRTM05 e incorporación de Declaratoria de Patrimonio Natural del Estado.
2. **Rectificaciones:** posibilidad de corregir imperfecciones, defectos u omisiones, por razones de necesidad y conveniencia en el contenido del plan regulador o sus reglamentos. Incluye: Ampliación de Derechos de vía, aumento o disminución en los límites o las áreas de los polígonos que demarcan los usos de suelo de la zonificación vigente, cambios en la distribución de los usos de suelo en la zonificación y su reglamento, re amojonamiento con respecto a línea de mojones digital o física. En su conjunto, estas rectificaciones no superarán el 20% del área total utilizable de la ZMT y podrán realizarse total o parcialmente hasta completar dicho porcentaje. En caso de sobrepasar el 20 % se deberá tramitar como modificación (Punto 3 siguiente).

La verificación del porcentaje efectivo de cambio en las áreas de partida del Plan Regulador vigente se realizará generando una tabla o un cuadro que incluya lo siguiente:

Área original del plan regulador en metros cuadrados: Área original en metros cuadrados del plan regulador aprobado para la zona tal y como se indica en el cuadro

de áreas de la lámina de zonificación. En caso de no estarlo, la lámina deberá ser vectorizada mediante un proceso de digitalización.

Área efectiva de ZMT para estimar el 20% de cambio: Área original del plan regulador menos todas las áreas que hayan sido reducidas, como resultado de un proceso de reamojonamiento o por la aplicación de otras legislaciones como por ejemplo áreas de Patrimonio Natural del Estado, Áreas Silvestres Protegidas, entre otras.

Análisis para el 20% permitido: Porcentaje en que varía la zonificación original ajustada dentro del área efectiva de ZMT arriba determinada, ya sea por la redistribución o adición de terrenos. El porcentaje de cambio del área efectiva de ZMT medida en metros cuadrados no debe ser mayor del 20%.

Se consideran además rectificaciones los cambios al reglamento en cuanto a retiros de edificaciones, alturas, coberturas, áreas mínimas o máximas de lotes establecidos por reglamento de Ley.

Además, los cambios en la política de inversión pública, cambios en reglamento de cobro de canon y otras actualizaciones de leyes y reglamentos.

Los ajustes y cambios en documentos como el reglamento del canon, reglamento del plan regulador y otros por el estilo, no tienen relación con una medición de área y, por lo tanto, no están sujetos a la aplicación de la variación del 20% antes mencionada.

Se consideran además rectificaciones los cambios al reglamento en cuanto a retiros de edificaciones, alturas, coberturas, áreas mínimas o máximas de lotes establecidos por reglamento de Ley. Además, los cambios en la política de inversión pública, cambios en reglamento de cobro de canon y otras actualizaciones de leyes y reglamentos. Para reglamentos de antigua data, se utilizará la normativa de este Manual como referencia para actualizar los requisitos de las diferentes zonas.

3. **Modificaciones:** Es la posibilidad de transformar, cambiar, incluir, adicionar, eliminar, de forma parcial o total el plan regulador o sus reglamentos. Las modificaciones incluyen variaciones en los objetivos y propósitos iniciales del plan regulador vigente, que conllevan a la realización de un nuevo ejercicio de planificación.

14.6 Las tres modalidades descritas en el artículo 14.5 deben cumplir con el procedimiento descrito en los Art. 14.7, 14.8 y 14.9 del presente manual y cumplir con el Art 17 de la Ley 4240.

14.7 Trámite ante SETENA según tipo de modalidad:

1. Ajustes y Rectificaciones:

Modificaciones a la viabilidad ambiental. Para los casos en que el plan regulador vigente posea viabilidad ambiental, debe tramitarse ante SETENA, la aprobación del cambio pretendido, según el procedimiento técnico del Anexo N° 3 del decreto 44710-MINAE, o la normativa vigente en la materia. Para los casos en que el plan regulador vigente no posea viabilidad ambiental, debe obtener su viabilidad ambiental, según el decreto 44710-MINAE, o la normativa vigente en la materia.

2. Modificaciones:

- a. Para los casos en que el plan regulador vigente posea viabilidad ambiental, será necesario actualizar los estudios ambientales en aras de que la viabilidad ambiental corresponda con la propuesta de Plan Regulador modificado.
- b. Para los casos en que el plan regulador vigente no posea viabilidad ambiental, será necesario iniciar una gestión en aras de obtener la viabilidad ambiental otorgada por SETENA.

14.8 Según el tipo de cambio que se solicite dentro de cualquiera de sus modalidades se debe suministrar la siguiente información:

1. **Cambios Cartográficos:** se deberá elaborar un nuevo Mapa de Zonificación digital en la misma escala del Plan Regulador Vigente, en la que se señalen las propuestas. El mismo deberá incluir la zonificación vigente a nivel comparativo conforme a la propuesta, con el respectivo cuadro comparativo de áreas y los porcentajes de variación, y deberá ser avalado por un profesional acreditado en el área.
2. **Cambios a las Fases del Plan Regulador:** ante la posibilidad de modificar el plan regulador vigente, se presentará el documento con la propuesta de cambio en alguna de las fases (diagnóstico, pronóstico e implementación) y la debida justificación de la necesidad de realizar el nuevo modelo de planificación.
3. **Cambios en Reglamentos:** se presentará el documento con las propuestas de cambios al reglamento aportando la comparación con el reglamento vigente, y dicho cambio deberá ser consecuente con la naturaleza del plan regulador.
4. **Introducción de insumos técnicos al Plan Regulador Vigente:** Se deberá presentar la documentación oficial disponible emitidas por SETENA, SENARA, IGN, MINAE-SINAC, MAG, ICAA, MOPT o cualquier otra Institución que se considere pertinente.

Además, se deben entregar todos los insumos para la construcción del mapa comparativo, en el formato digital shape, geodatabase o geopackage.

14.9 Las solicitudes de modificaciones que se remitan a las instituciones referidas, con el fin de obtener su aprobación, deberán contener su respectivo informe técnico con el aval del

Concejo Municipal, que justifique el motivo de la propuesta, indicar el tipo de modalidad a la que se ajusta, y la justificación del interés público que motiva el trámite.

14.10 La justificación debe detallar los cambios a realizar y en qué parte del Plan Regulador se han realizado. Además, indicar que los mismos permiten mejorar la funcionalidad y operatividad del Plan Regulador Vigente, logrando con esto, un beneficio para los intereses de la administración municipal y de los habitantes.

14.11 Las modalidades señaladas en el numeral 14.5 deben ser revisadas y aprobadas de forma preliminar por el ICT y el INVU, posteriormente, se deben presentar en audiencia pública establecida en el artículo 17 inciso 1) de la Ley de Planificación Urbana. En el caso de que se presenten observaciones en dicha audiencia, las mismas serán analizadas por la Comisión Tripartita (Municipalidad, INVU e ICT) la cual remitirá las respectivas recomendaciones o respuestas al Concejo Municipal quien procederá a estudiar la propuesta y a adoptarla por mayoría absoluta de votos.

14.12 El Concejo Municipal remitirá el respectivo Acuerdo, primeramente, al ICT para su aprobación y luego lo remitirá al INVU la documentación respectiva (Acuerdo de Concejo, Acuerdo de Junta Directiva del ICT y propuesta aprobada del plan regulador) la cual deberá contener las firmas digitales de las dos entidades para ser revisada y valorar su aprobación.

14.13 Una vez que la propuesta de cambios al plan regulador sea aprobada por ICT e INVU respectivamente, el INVU notificará mediante Oficio al Concejo Municipal para que procedan a publicar el plan regulador en el Diario Oficial La Gaceta.

Responsable de la publicación.

Arq. Antonio Farah Matarrita, Director, Dirección de Estrategia Turística,
Instituto Costarricense de Turismo.—1 vez.—(IN202601123527).