

# Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento

(Resolución de la Sala  
Constitucional N° 447-91)

## INDICE

### **Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre**

Capítulo I: Disposiciones Generales	7
Capítulo II: Zona Marítimo Terrestre	9
Capítulo III: Zona Pública	11
Capítulo IV: Funciones del Instituto Costarricense de Turismo	13
Capítulo V: Funciones de la Municipalidad	15
Capítulo VI: De la Zona Restringida y sus Concesiones	16
Capítulo VII: Sanciones	22
Capítulo VIII: Disposiciones Especiales	23
Capítulo IX: Casos Especiales	25
Disposiciones Transitorias	27

### **Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre**

Capítulo I: Disposiciones Generales y Definiciones	33
Capítulo II: De las Concesiones	41
Capítulo III: Del Registro General de Concesiones	59
Capítulo IV: Disposiciones Especiales	62
Transitorios	64
Resolución de la Sala Constitucional N <sup>o</sup> . 447-91	69

Nº 6043

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA RESPUBLICA EN COSTA RICA

DECRETA LA SIGUIENTE:

## **Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre**

### **CAPÍTULO I Disposiciones General**

**Artículo 1º.** La zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley.

**Artículo 2º.** Corresponden al Instituto Costarricense de Turismo, en nombre del Estado, la superior y general vigilancia de todo lo referente a la zona marítimo terrestre.

**Artículo 3º.** Sin perjuicio de las atribuciones de ese Instituto, compete a las municipalidades velar directamente por el cumplimiento de las normas de esta ley referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales.

El usufructo y administración de la zona marítimo terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponde a la municipalidad de la jurisdicción respectiva.

**Artículo 4º.** La Procuraduría General de la República, por sí o a instancia de cualquier entidad o institución del Estado o de parte interesada, ejercerá el control jurídico para el debido cumplimiento de las disposiciones de esta ley. En consecuencia, hará las gestiones pertinentes respecto a cualesquiera acciones que violaren o tendieren a infringir estas disposiciones o de leyes conexas, o que pretendan obtener derechos o reconocimiento de éstos contra aquellas normas, o para anular concesiones, permisos, contratos, actos, acuerdos o disposiciones obtenidos en contravención a las mismas. Lo anterior sin perjuicio de lo que corresponda a otras instituciones o dependencias de conformidad con sus facultades legales.

**Artículo 5º.** Salvo disposición legal en contrario, solamente la Asamblea Legislativa podrá conceder permisos u otorgar concesiones en las zonas cubiertas permanentemente por el mar, adyacentes a los litorales. Se exceptúan aquellas

instalaciones de protección y salvamento, autorizadas por la respectiva municipalidad, que se hagan para resguardo de las personas y la seguridad en la navegación.

**Artículo 6º.** Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a las áreas de las ciudades situadas en los litorales, ni a las propiedades inscritas, con sujeción a la ley, a nombre de particulares, ni a aquellas cuya legitimidad reconozcan las leyes.

**Artículo 7º.** Los terrenos situados en la zona marítimo terrestres no pueden ser objeto de informaciones posesorias y los particulares no podrán apropiarse de ellos ni legalizarlos a su nombre, por éste u otro medio.

**Artículo 8º.** Se declara de utilidad pública la zona marítimo terrestre a efecto de que los lotes, parcelas o mejoras ubicados en ella, que hubieren sido vendidos, adquiridos o poseídos en propiedad, por particulares, puedan rescatarse para el patrimonio nacional por medio de expropiación.

## **CAPÍTULO II**

### **Zona Marítimo Terrestre**

**Artículo 9º.** Zona marítimo terrestre es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deje el mar en descubierto en la marea baja.

Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobre salga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales.

**Artículo 10º.** La zona marítimo terrestre se compone de dos secciones: La Zona Pública, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria y las áreas que quedan al descubierto durante la mare baja: y la Zona Restringida, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes o por los demás terrenos, en casos de islas.

Los islotes, peñascos y demás áreas pequeñas y formaciones naturales que sobresalgan del mar corresponden a la zona pública.

**Artículo 11º.** Zona Pública es también, sea cual fuere su extensión, la ocupada por todos los manglares de los litorales continentales e insulares y esteros del territorio nacional.

**Artículo 12º.** En la zona marítimo terrestre es prohibido, sin la debida autorización legal, explotar la flora y fauna existentes, deslindar con cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación.

**Artículo 13º.** Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las municipalidades respectivas, tan pronto tengan noticia de las infracciones a que se refieren los dos artículos anteriores, procederán, previa información levantada al efecto, si se estimare necesaria, al desalojo de los infractores y a la destrucción o demolición de las contrucciones, remodelaciones o instalaciones realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la contrucción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones penales que procedan.

**Artículo 14º.** Los dueños de fincas, inscritas o no en el Registro Público, o sus encargados, o las personas que adquieran concesiones, arrendamientos o posesión de terrenos colindantes con la zona marítimo terrestre, están obligados a protegerla y conservarla. Cuando se produzcan daños ocasionados por terceros deberán denunciarlos inmediatamente a las autoridades respectivas.

**Artículo 15º.** Los dueños de propiedades colindantes con la zona marítimo terrestre podrán solicitar que sus inmuebles sean incorporados en la planificación que se haga de aquella, cubriendo por su cuenta la parte proporcional del costo respectivo y cediendo gratuitamente al Estado las áreas necesarias para usos públicos.

En todo caso la planificación y explotación de esos terrenos, para edificaciones e instalaciones, deberá obedecer a las normas que señalen el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Intituto Costarricense de Turismo, antes de ser aprobados por la respectiva municipalidad.

**Artículo 16º.** Toda cesión de derechos o traspaso de terrenos, mejoras o contrucciones e instalaciones, a favor del Estado o sus instituciones, en la zona marítimo terrestre, ya fuere voluntariamente o por medio de expropiación o en terrenos colindantes con aquélla o para obras de la misma, estarán exentos de toda clase de impuestos a cargo del trasmittente o cedente.

**Artículo 17º.** La municipalidad respectiva, el Instituto Costarricense de Turismo y las autoridades y dependencias correspondientes, deberán dictar y hacer cumplir las medidas que estimaren necesarias, para conservar o evitar que se perjudiquen las condiciones originarias de la zona marítimo terrestre y sus recursos naturales.

**Artículo 18º.** En casos excepcionales, como la construcción de plantas industriales, instalaciones de pesca deportiva o instalaciones artesanales, de obras portuarias, programas de maricultura, u otros establecimientos o instalaciones similares, para cuyo funcionamiento sea indispensable su ubicación en las cercanías del mar, se podrá autorizar el uso de las áreas de la zona marítimo terrestre que fueren necesarias para facilitar su edificación y operación, siempre que se cuente con la aprobación expresa de la municipalidad respectiva, del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y demás instituciones del Estado encargadas de autorizar su funcionamiento, así como del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Sin embargo, cuando su vigencia exceda de quince años o sus prórrogas sumadas al plazo original sobrepasen ese plazo, se requerirán autorización legislativa.

(Así modificado por Ley N<sup>o</sup>.7210 de 23 de noviembre de 1990, publicada en La Gaceta N<sup>o</sup>.238 de 14 de diciembre de 1990)

**Artículo 19<sup>o</sup>.** Hasta tanto no se produzca la respectiva declaratoria de aptitud turística, no podrán autorizarse obras ni construcciones, reconstrucciones o remodelaciones de ninguna clase, en la zona marítimo terrestre.

### **CAPÍTULO III**

#### **Zona pública**

**Artículo 20<sup>o</sup>.** Salvo las excepciones establecidas por la ley, la zona pública no puede ser objeto de ocupación bajo ningún título ni en ningún caso. Nadie podrá alegar derecho alguno sobre ella. Estará dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de las personas. Las entidades y autoridades que indica el artículo 18<sup>o</sup> deberán dictar y hacer cumplir las disposiciones necesarias para garantizar el libre y seguro tránsito de las personas y el uso público de esta zona.

**Artículo 21<sup>o</sup>.** Se exceptúan de lo anterior aquellas secciones que, por su configuración geográfica, su topografía o sus condiciones especiales, no puedan aprovecharse para uso público, en cuyo caso autorizará su desarrollo por la Municipalidad respectiva y el Instituto Costarricense de Turismo, siempre que no se enajenen y se establezca una zona de libre tránsito que facilite el uso y disfrute público de las playas, riscos y esteros y se garantice la seguridad de los peatones.

**Artículo 22<sup>o</sup>.** En la zona pública no se permitirá ningún tipo de desarrollo, excepto las obras de infraestructura y construcción que en cada caso aprueben el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Instituto Costarricense de Turismo, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y la respectiva municipalidad, atendiendo al uso público a que se destinen, o que se trate del establecimiento y operación de instalaciones turísticas estatales de notoria conveniencia para el país.

Cuando el tipo de desarrollo se refiera a esteros o manglares, o puedan afectarse éstos, se requerirán el criterio técnico del Ministerio de Agricultura y Ganadería sobre las consecuencias en las condiciones ecológicas de dichos lugares.

**Artículo 23<sup>o</sup>.** El Estado o las Municipalidades deberán construir vías, para garantizar el acceso a la zona pública.

Se declara de interés público toda vía de acceso existentes o que se origine en el planeamiento del desarrollo de la zona pública y procederá su expropiación. Pero si se trata de inmuebles que estuvieren con restricciones específicas para vías públicas a favor del Estado o sin inscribir en el Registro Público, bastarán que sean declarados de libre tránsito mediante decreto ejecutivo.

**Artículo 24<sup>o</sup>.** Si por causas naturales variare la topografía del terreno con el consiguiente cambio de las distancias y por ese motivo una construcción o instalación resultare ubicada dentro de la zona pública, propietario conservará sus derechos pero no podrá efectuar refacciones ni remodelaciones. Se procurará su traslado a la zona restringida o su alineación a ella, con ayuda que se autoriza de la respectiva municipalidad o del Instituto Costarricense de Turismo si se tratare de persona de

escasos recursos económicos. De no ser posible lo anterior, procederá su expropiación.

**Artículo 25°.** En el caso de fincas debidamente inscritas en el Registro Público, que comprendan parcial o totalmente la zona pública, el uso particular de las mismas sólo se permitirá de conformidad con acuerdos expresos de la respectiva municipalidad, el Instituto Costarricense de Turismo y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **Funciones del Instituto Costarricense de Turismo**

**Artículo 26°.** Dentro del Plan Nacional de Desarrollo Turístico, que se declare de interés público, el Instituto Costarricense de Turismo, con la colaboración de la Oficina de Planificación y de otros organismos oficiales competentes, elaborarán el plan general de uso de la tierra en la zona marítimo terrestre, de acuerdo con las prioridades de desarrollo nacional y teniendo en cuenta el interés de conservar esa zona como patrimonio nacional.

**Artículo 27°.** La facultad de declarar zonas turísticas o no turísticas, en la zona marítimo terrestre corresponde al Instituto Costarricense de Turismo, ya sea por propia iniciativa o a solicitud de las municipalidades.  
Esas declaratorias deberán publicarse en el Diario Oficial. A partir de la publicación, la zona respectiva quedará afectada a las disposiciones de esta ley.

**Artículo 28°.** El Instituto podrá formular proyectos de desarrollo turístico integral que comprendan parte o el total de una zona turística, los que deberán ajustarse a las regulaciones de esta ley. Se podrán financiar y administrar, ya sea únicamente por el Instituto o conjuntamente con la municipalidad interesada, en los términos que ambas entidades convinieren.

Las municipalidades respectivas tendrán derecho a cobrar y percibir cánones sobre las concesiones otorgadas o que se otorguen para el disfrute de las área que ocupen esos desarrollos, salvo que ellas formaren parte importante de éstos.

**Artículo 29°.** El Instituto Costarricense de Turismo dictará, de acuerdo con las normas de esta ley y sus reglamentos, las disposiciones necesarias para el mejor aprovechamiento de las zonas declaradas de aptitud turística.

**Artículo 30°.** El Instituto llevará el Registro General de Concesiones de la zona marítimo terrestre. A tal efecto, las municipalidades deberán remitirle copia de las concesiones que otorguen, de las prórrogas que acuerden, de los traspasos y gravámenes u otras operaciones que autoricen, así como de los demás atestados que aquél les solicitare, sin perjuicio de que los interesados presenten directamente al Instituto los documentos correspondientes a esos actos o contratos o fotocopias de los mismos.

Esos títulos no perjudicarán a terceros sino desde la fecha de su recibo o presentación en dicho Registro. El Reglamento de esta ley señalará la tasa de inscripción de esos documentos así como las normas para el funcionamiento del Registro.

El Registro indicado pasará a formar parte del Registro Nacional, mediante decreto ejecutivo, aplicándose al efecto lo dispuesto en el párrafo segundo del transitorio I de la Ley del Registro Nacional, N° 5695 de 28 de mayo de 1975.

**Artículo 31°.** Todos los planos de desarrollos urbanos o turísticos que afecten la zona marítimo terrestre deberán ser aprobados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Instituto Costarricense de Turismo, así como por los demás organismos oficiales que tuvieren competencia para intervenir al efecto, de acuerdo con la ley.

Solamente podrán intervenir en desarrollos turísticos en la zona marítimo terrestre o con acceso a ella, personas físicas o jurídicas costarricenses que puedan tener concesiones. Igualmente podrán intervenir entidades extranjeras siempre que se trate de empresas turísticas, cuyo capital para el desarrollo pertenezca en más de un cincuenta por ciento a costarricenses.

**Artículo 32°.** Los bancos del Sistema Bancario Nacional quedan autorizados para financiar la elaboración de planos y estudios de factibilidad relativos a esos desarrollos urbanos o turísticos, mediante créditos que otorguen a las municipalidades interesadas en tales proyectos.

**Artículo 33°.** Quienes se propusieron realizar explotaciones turísticas en la zona marítimo terrestre, además de requerir aprobación de sus planos conforme indica el artículo 31, deben garantizar ante la municipalidad correspondiente la debida ejecución de sus proyectos mediante garantía previamente aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo.

## **CAPÍTULO V**

### **Funciones de las Municipalidades**

**Artículo 34°.** Las municipalidades deberán atender directamente al cuidado y conservación de la zona marítimo terrestre y de sus recursos naturales, en sus respectivas jurisdicciones.

Para esos efectos, así como para el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, nombrarán los inspectores necesarios, quienes, en el desempeño de sus funciones, estarán investidos de plena autoridad para lo que tendrán libre acceso a todos los terrenos e instalaciones excepto a los domicilios particulares, todo conforme a la ley.

**Artículo 35°.** Las municipalidades correspondientes mantendrán bajo su custodia y administración las áreas de la zona marítimo-terrestre no reducidas a dominio privado mediante título legítimo.

Deberán conservar la situación existente en la zona hasta tanto no se produzca la declaratoria de aptitud turística por el Instituto Costarricense de Turismo.

**Artículo 36°.** Las municipalidades deberán coordinar las funciones que esta ley les encomienda con el Instituto Costarricense de Turismo.

**Artículo 37°.** Ninguna municipalidad podrá autorizar proyectos de desarrollo turístico que ocupen áreas de la zona declarada turística, sin previa aprobación del Instituto

Costarricense de Turismo mediante acuerdo de Junta Directiva o sin autorización legislativa cuando se trate de islas o islotes.

El Instituto deberá resolver dentro de los tres meses siguientes al recibo de la gestión respectiva; si no lo hiciera en ese plazo se tendrá como otorgada tácitamente la aprobación.

Igual autorización se requerirá del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo aplicándose al efecto los mismos procedimientos anteriores.

**Artículo 38°.** Las municipalidades no podrán otorgar concesiones en las zonas turísticas, sin que el Instituto Costarricense de Turismo y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo haya aprobado o elaborado los planos de desarrollo de esas zonas.

Las municipalidades podrán solicitar a esos institutos la elaboración de tales planos.

## **CAPÍTULO VI**

### **De la zona restringida y sus concesiones**

**Artículo 39°.** Solamente en la zona restringida podrán otorgarse concesiones referentes a la zona marítimo terrestre, salvo disposiciones especiales de esta Ley.

**Artículo 40°.** Únicamente las municipalidades podrán otorgar concesiones en las zonas restringidas correspondientes a la zona marítimo terrestre de su respectiva jurisdicción, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, salvo las excepciones que ella establece.

**Artículo 41°.** Las concesiones serán únicamente para el uso y disfrute de áreas determinadas en la zona restringida, por el plazo y bajo las condiciones que esta ley establece.

**Artículo 42°.** Las concesiones en las áreas turísticas requieren la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo. En las demás áreas de la zona marítimo terrestre la aprobación corresponderá al Instituto de Tierras y Colonización.

Estos institutos no podrán denegar la aprobación, salvo que ésta viole la ley, lo que deberá indicar expresamente, en forma razonada.

Si la concesión se refiere a una isla o islote marítimo, o parte de las mismas, será necesaria la aprobación de la Asamblea Legislativa.

**Artículo 43°.** Aunque no se expresen en los documentos respectivos, todas las concesiones otorgadas de conformidad con esta ley están sujetas a la condición de que los concesionarios no podrán variar el destino de su parcela y las edificaciones o instalaciones que hagan en ella, sin el consentimiento de la municipalidad respectiva y del Instituto de Tierras y Colonización o del Instituto Costarricense de Turismo, según corresponda.

**Artículo 44°.** Las concesiones se otorgarán atendiendo al principio de que el primero en tiempo es primero en derecho. Sin embargo, el reglamento de esta ley podrá establecer un orden de prioridades atendiendo a la naturaleza de la explotación y a la

mayor conveniencia pública de ésta; pero en igualdad de condiciones se ha de preferir al ocupante del terreno que la haya poseído quieta, pública y pacíficamente en forma continua.

**Artículo 45º.** Es prohibido ceder o comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones o los derechos derivados de ellas, sin la autorización expresa de la municipalidad respectiva y del Instituto Costarricense de Turismo o del Instituto de Tierras y Colonización, según sea el caso. Carecerán de toda validez los actos o contratos que infringieren esta disposición.

**Artículo 46º.** La municipalidad correspondiente, en la zona bajo su jurisdicción, no podrá otorgar ninguna concesión a favor de sus regidores, propietarios o suplentes, o del ejecutivo municipal, o de sus parientes en primero o segundo grados por consanguinidad o afinidad. Tanto respecto a ellos como para quienes interviniere en el otorgamiento o autorización de concesiones y en general, regirán las disposiciones que establece el artículo 107 de la Ley de la Administración Financiera de la República N° 5901 de 20 de abril de 1976. Se exceptúan las concesiones otorgadas antes de elegirse o nombrarse el funcionario respectivo.

**Artículo 47º.** No se otorgarán concesiones:

- a. A extranjeros que no hayan residido en el país por lo menos durante cinco años;
- b. A sociedades anónimas con acciones al portador;
- c. A sociedades o entidades domiciliadas en el exterior;
- ch. A entidades constituidas en el país por extranjeros; y
- d. A entidades cuyas acciones o cuotas o capital, correspondan en más de cincuenta por ciento a extranjeros.

Las entidades que tuvieren concesiones no podrán ceder o traspasar cuotas o acciones, ni tampoco sus socios, a extranjeros. En todo caso, los traspasos que se hicieren en contravención a lo dispuesto aquí, carecerán de toda validez.

**Artículo 48º.** Las concesiones se otorgarán por un plazo no menor de cinco ni mayor de veinte años y deberán indicar el canon a pagar y su forma de pago. Ese canon sustituye el impuesto territorial.

El Reglamento de esta ley establecerá la forma de tramitar la solicitud, las modalidades de la concesión, el canon a pagar en cada zona de acuerdo con sus circunstancias y, en forma especial, con la diferente situación de los pobladores o habitantes de la zona y quienes no lo sean, así como cualesquiera otras disposiciones que se estimaren necesarias para regular las relaciones entre las municipalidades y los concesionarios.

**Artículo 49º.** En caso de fallecimiento, o ausencia declarada del concesionario, sus derechos podrán adjudicarse a sus herederos o presuntos herederos parientes. Si no los hubiere, la concesión se tendrá como cancelada y volverá a la municipalidad respectiva incluyendo las construcciones y mejoras existentes.

**Artículo 50º.** Las concesiones podrán prorrogarse sucesivamente, al término de su vencimiento o de la prórroga anterior, por plazo no mayor que el estipulado en el artículo 48, siempre que lo solicite el interesado, lo acuerde la municipalidad respectiva y lo apruebe el Instituto correspondiente.

La solicitud deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes al aviso que dé la municipalidad al interesado sobre su vencimiento del plazo de su concesión. Tales avisos podrá darlos la municipalidad, directamente o por medio de publicación en el Diario Oficial. Para tramitar la solicitud es indispensable que el interesado se encuentre al día en el pago del canon respectivo y que esté a derecho en el cumplimiento de las obligaciones que establece esta ley; si no lo estuviere o se encontrare atrasado en el pago se tendrá como presentada su solicitud en la fecha en que haga el pago o cumpla sus obligaciones. La solicitud de prórroga presentada extemporáneamente se tendrá como nueva solicitud de concesión.

En caso de prórroga, el canon a pagar será el vigente, conforme al reglamento correspondiente, a la fecha que se acuerde la prórroga por la municipalidad respectiva.

**Artículo 51º.** La municipalidad o el instituto correspondiente podrán denegar la prórroga de concesiones por motivos de utilidad pública o conveniencia general, porque la parcela haya quedado ubicada en la zona pública o se requiera para planes o desarrollos urbanísticos o turísticos debidamente aprobados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Instituto Costarricense de Turismo, o por incumplimiento de las obligaciones del concesionario establecidas en la ley, sus reglamentos o en el contrato. En todo caso los motivos deberán ser debidamente comprobados.

**Artículo 52º.** Las concesiones se extinguen por cualquiera de las siguientes causas:

- a. Por vencimiento del plazo fijado sin haber solicitud de prórroga en forma legal;
- b. Por renuncia o abandono que hicieren los interesados;
- c. Por fallecimiento o ausencia legal del concesionario sin hacerse adjudicación a los herederos o presuntos herederos parientes;
- d. Por no acordarse su prórroga conforme establece el artículo anterior, y
- e. Por cancelación de la concesión.

**Artículo 53º.** Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, o el Instituto Costarricense de Turismo o el de Tierras y Colonización según corresponda, en cualquiera de los siguiente eventos:

- a. Por falta de pago de los cánones respectivos;
- b. Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato;
- c. Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión;
- d. Si el concesionario impidiera o estorbare el uso general de la zona pública; y
- e. Por las demás causas que establece esta ley.

De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo, si éste no la hubiere decretado.

Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el artículo 30º.

**Artículo 54º.** De cada concesión deberá extenderse el respectivo contrato con los requisitos que señale el reglamento de esta ley.

**Artículo 55º.** Extinguida una concesión por causas ajenas al concesionario, se le deberá reconocer a éste el valor de las edificaciones y mejoras que existieren en la parcela objeto de la concesión.

Extinguida una concesión por motivos imputables al concesionario, las mejoras, edificaciones e instalaciones que hubiere en esa parcela quedarán en favor de la municipalidad respectiva, sin que ésta debe reconocer suma alguna por aquéllas. Lo anterior sin perjuicio del derecho de la municipalidad para demandar al concesionario la reparación civil correspondiente por su incumplimiento o por los daños y perjuicios respectivos, rebajándose de éstos el valor de dichas mejoras y edificaciones.

**Artículo 56º.** Extinguida una concesión, el uso y disfrute plenos de la parcela revertirán a la municipalidad respectiva.

**Artículo 57º.** En las zonas declaradas turísticas por el Instituto Costarricense de Turismo quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

a. Los lotes o parcelas destinados a edificar en ellos residencias o quintas de recreo para uso del concesionario y sus allegados, y que no constituyan actividad lucrativa, serán concedidos de acuerdo con el plan de desarrollo de la zona. Estos planes procurarán una distribución y uso racional de la tierra de acuerdo con las técnicas urbanísticas, determinarán la localización, el tamaño y el destino de los lotes, sin permitir cabidas menores a las mínimas establecidas por las normas sanitarias;

b. Las parcelas destinadas a establecimientos de centros de recreo, instalaciones hoteleras, restaurantes y similares, residencias o quintas para alquilar, negocios comerciales, u otra clase de actividades fuera de las indicadas, podrán otorgarse por el área máxima que sea técnicamente necesaria de conformidad con los respectivos proyectos, de acuerdo con la planificación de la zona, previa aprobación del Instituto Costarricense de Turismo;

c. Hasta una cuarta parte de la zona deberá ofrecerse, como concesiones, 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, sin ánimo de lucro. En estos casos las concesiones llevan la condición implícita de que las instalaciones que se contruyan no podrán dedicarse a fines lucrativos ni usarse para fines político electorales, todo lo cual les estará prohibido;

d. En ningún caso podrán darse parcelas para industrias que no sean las relacionadas con la explotación turística, y

e. Ninguna persona junto con su cónyuge e hijos menores, podrán tener más de una concesión.

**Artículo 58°.** Las concesiones para fines agropecuarios deberán indicar el destino que se dará a los terrenos y la cabida de la parcela o lote respectivo, a cuyo efecto deberá levantarse el plano del área a concederse. Quedan sujetas a la condición de que el concesionario no podrá impedir, antes bien la facilitará, la construcción de vías de acceso a la zona pública, sin que el Estado o sus instituciones, ni las municipalidades deban reconocer suma alguna por las áreas tomadas para hacerlas.

**Artículo 59°.** Los ingresos que perciban las municipalidades por concepto de concesiones en la zona restringida se distribuirán en la forma siguiente:

a. Un veinte por ciento se destinará a formar un fondo para el pago de mejoras según lo previsto en esta ley;

b. Un cuarenta por ciento será invertido en obras de mejoramiento en las correspondientes zonas turísticas, incluyendo en aquéllas todas las inversiones necesarias en servicios de asesoría y gastos de administración requeridos para los fines de la presente ley.

Cuando los fondos indicados en los dos incisos anteriores, no fueren total o parcialmente necesarios para el desarrollo de la zona turística, a juicio del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y del Instituto Costarricense de Turismo, el remanente podrá destinarse a otras necesidades del respectivo cantón; y

c. El cuarenta por ciento restante será invertido en obras de mejoramiento del cantón.

**Artículo 60°.** El otorgamiento de concesiones se efectuará directamente con los solicitantes; pero en los casos en que se haya pagado por concepto de expropiación o de mejoras una suma mayor a la fijada por los incisos c) de los artículos 93°, 94° y 95° de la Ley de la Administración Financiera de la República N° 5901 de 20 de abril de 1976, 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.

## **CAPÍTULO VII**

### **Sanciones**

**Artículo 61°.** Quien explotare, sin la debida autorización, la fauna y flora existentes en la zona marítimo terrestre o los manglares a que se refiere el artículo 11, será reprimido con prisión de seis meses a cuatro años, sin perjuicio de las sanciones de otro tipo que procedieren y salvo que el hecho implicare un delito de mayor gravedad.

**Artículo 62°.** Quien en la zona marítimo terrestre construyere o realizare cualquier tipo de desarrollo contra lo dispuesto en esta ley o en leyes conexas, o impidiere la ejecución de una orden de suspensión o demolición de obras o instalaciones, o la aplicación de una sanción a un infractor a las disposiciones de aquellas leyes, sin

perjuicio de las sanciones de otra clase, será reprimido con prisión de un mes a tres años, excepto que el hecho constituya delito de mayor gravedad.

**Artículo 63º.** El funcionario o empleado que otorgare concesiones o permisos de ocupación de desarrollo o aprobare planos, contra las disposiciones de esta ley o leyes conexas, o impidiere o hiciere nugatoria la orden de suspensión o demolición, legalmente decretadas o dispuestas, de una obra o instalación, o la sanción de algún infractor a las normas de esta ley y sus reglamentos, será reprimido con prisión de tres meses a dos años su no se tratare de delito más grave. Además será despedido de su empleo sin responsabilidad patronal. Si el funcionario fuere de elección popular, procederá a la pérdida de su credencial a juicio del Tribunal Supremo de Elecciones, previa información que éste dispondrá levantar.

**Artículo 64º.** Quien violare cualquiera de las prohibiciones o disposiciones restrictivas establecidas en esta ley o su reglamento y no se tratare de los casos a que se refieren los artículo 62º y 63º precedentes, ni de delito de mayor gravedad, será reprimido con prisión de seis meses de dos años, o con quince a cien días multa.

**Artículo 65º.** En todos los casos de penas impuestas por delitos indicados en esta ley, o con motivo de hechos en relación con el abuso de la propiedad en la zona marítimo terrestre, si el autor o cómplice fuere un concesionario, perderá su concesión, que será cancelada, así como las edificaciones o mejoras o instalaciones que tuviere en su parcela y deberá pagar los daños y perjuicios causados con su acción u omisión.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Disposiciones Especiales**

**Artículo 66º.** En todos los casos de expropiación para los efectos de esta ley se seguirán, en lo que fueren aplicables, los trámites indicados en el título VI de la ley Nº 4574 de 4 de mayo de 1970 y sus reformas (artículo 157º a 170º del Código Municipal).

**Artículo 67º.** Los bancos del Sistema Bancario Nacional e instituciones del Estado quedan autorizados para conceder préstamos a los concesionarios de la zona restringida en la zona marítimo terrestre, con garantía de la respectiva concesión y sus edificaciones, mejoras e instalaciones.

**Artículo 68º.** Quienes en virtud de concesiones o arrendamientos estén, a la entrada en vigencia de esta ley, en posesión de lotes ubicados total o parcialmente en la zona pública, siempre que sus contratos hayan sido otorgados legalmente y estén vigentes, continuarán en posesión de sus parcelas mientras permanezcan en ellas, en los términos de sus respectivos contratos y en tanto no se remodelen, destruyan las edificaciones o instalaciones o se cancelen o extingan las concesiones o contratos.

**Artículo 69º.** Aquellas zonas donde hubiere edificaciones sin la respectiva autorización, conforme a esta ley, serán objeto de planificación de acuerdo con las normas urbanísticas que se dicten, las cuales se aplicará gradualmente en casos de remodelaciones o reconstrucciones.

**Artículo 70°.** Los pobladores de la zona marítimo terrestre, costarricense por nacimiento, con más de diez años de residencia 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. Sin embargo, deberán sujetarse a la planificación de la zona, a cuyo efecto podrán ser reubicados e indemnizadas sus mejoras de acuerdo con esta ley. En todo caso deberán respetarse la zona pública.

**Artículo 71°.** Son absolutamente nulos todos los actos, contratos, acuerdos y disposiciones, realizados o tomados a partir de la promulgación de la ley N° 5602 de 4 de noviembre de 1974 y que fueren contrarios a sus disposiciones.

**Artículo 72°.** En caso de variarse la denominación, la organización o la naturaleza de las instituciones o entidades aquí indicadas, las funciones que les asigna esta ley serán llevadas a cabo por el organismo que las sustituya.

**Artículo 73°.** La presente ley no se aplica a las zonas marítimo terrestres, incluidas en los parques nacionales y reservas equivalentes, las cuales se regirán por la legislación respectiva.

## **CAPÍTULO IX Casos Especiales**

**Artículo 74°.** En cuanto al proyecto de Desarrollo Interal de la Bahía Culebra, cuyo litoral limita al norte en el punto de la Cuadrícula Lambert Costa Rica, latitud 2/94 y longitud 3/53, extendiéndose hasta el punto de latitud 2/84 y longitud 3/50 o sea desde Punta Cabuya hasta Punta Cacique, las áreas afectadas quedarán bajo la administración directa del Instituto Costarricense de Turismo. La Reglamentación que regirá ese desarrollo será formulada por el Poder Ejecutivo, previa consulta a ese Instituto.

Todo lo anterior sin perjuicio del usufructo y cánones que correspondan a las municipalidades conforme a esta ley.

**Artículo 75°.** 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 N° 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. En esa zona regirán con pleno vigor las estipulaciones de esta ley.

**Artículo 76°.** Se autoriza a la Municipalidad del cantón central de Puntarenas para que venda a los ocupantes actuales, o en su defecto, a quienes pueda interesar, las demasías de los terrenos vendidos por el Instituto Costarricense de Turismo en la franja marítimo terrestre comprendida entre Chacarita y la desembocadura del río Barranca, previo avalúo que de tales demasías hará la Dirección General de la Tributación Directa. El producto de dichas ventas los destinará la municipalidad a obras de saneamiento de las poblaciones ubicadas al este de La Angostura.

La Municipalidad reservará una zona no menor de cincuenta metros de ancho a partir de la pleamar ordinaria que dedicará que dedicará a la construcción de una alameda, cuya planificación hará conjuntamente con el Instituto Costarricense de Turismo.

Queda así reformado lo dispuesto en el artículo 2º de la ley N° 4071 de 22 de enero de 1968.

Las personas físicas o jurídicas que durante un mínimo de diez años hayan poseído y habitado en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpidamente, como dueños de tierras en la isla de Chira, cantón central, Provincia de Puntarenas, tendrán derecho a que se les otorgue título de propiedad sobre esas tierras, sin que éstas excedan, por ningún concepto, de sesenta hectáreas por núcleo familiar. La tierra así titulada será patrimonio familiar, de acuerdo con el Código de Familia.

(Adicionado por Ley N° 7108, publicada en el Alcance N°35 a La Gaceta N°215 de 11 de noviembre de 1988).

Los inmuebles titulados al amparo de la anterior disposición no podrán ser cedidos, traspasados, arrendados, gravados, ni embargados durante los diez años siguientes a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Sólo podrán servir de garantía para la obtención de créditos destinados a la producción industrial, pesquera, pecuaria o agraria de industria o de vivienda, ante bancos comerciales del Estado o instituciones públicas de crédito.

(Adicionado por Ley N° 7108, publicada en el Alcance N° 35 a La Gaceta N° 215 de 11 de noviembre de 1988).

El otorgamiento de los referidos títulos de propiedad deberá realizarse ante las autoridades judiciales competentes mediante el procedimiento que establece la Ley de Informaciones Posesorias y, previo cumplimiento de los requisitos que en ella se establecen. El Instituto de Desarrollo Agrario hará las medidas respectivas, en forma gratuita.

(Adicionado por Ley N° 7108, publicada en el Alcance N° 35 a La Gaceta N° 215 de 11 de noviembre de 1988).

**Artículo 77º.** Los poseedores de predios colindantes por el norte con el estero de Puntarenas podrán solicitar concesiones de las tierras que se obtengan por accesión natural o artificial, así como de la parte de mar que utilicen para embarcaderos u otras instalaciones de tipo industrial o artesanal, siempre que no contribuyan a la contaminación de las aguas.

**Artículo 78º.** La isla de San Lucas conservará su situación jurídica actual bajo la administración de la Municipalidad de Puntarenas.

**Artículo 79º.** La zona de Mata de Limón se regirá por lo dispuesto en la ley N° 5582, referente al contrato para la financiación del Puerto de Caldera.

**Artículo 80°.** No son aplicables las disposiciones del artículo 20° a la zona de la Playa de Tivives arrendada a la Cooperativa Tivives, R.L., por haberse planeado su urbanización sobre la base del contrato con el Estado anterior a esta ley.

**Artículo 81°.** El Poder Ejecutivo dictará las reglamentaciones necesarias para la ejecución de la presente ley.

**Artículo 82°.** Esta ley es de orden público, deroga la N° 4558 de 22 de abril de 1970 y sus reformas, así como todas las demás que se le opongan excepto la ley N° 4071 de 22 de enero de 1968 y sus reformas y la ley N°.5469 de 25 de abril de 1974. Rige a partir del día de su publicación.

### **Disposiciones transitorias**

**Transitorio I.-** Las concesiones o contratos de arrendamiento otorgados con fundamento en leyes anteriores, salvo las excepciones aquí establecidas, pasarán a control de las municipalidades respectivas y continuarán en los mismos términos y condiciones en que fueron convenidos, pero a su vencimiento y si fuere acordada su prórroga, se modificarán con arreglo a las normas de esta ley. Lo anterior referido a la zona marítimo terrestre.

**Transitorio II.-** Las municipalidades y el Instituto de Tierras y Colonización deberán remitirle al Instituto Costarricense de Turismo dentro de los seis primeros meses de la vigencia de esta ley, copias de los contratos o concesiones que hubieren otorgado en zona marítimo terrestre, sin perjuicio de que los interesados presenten, también en ese plazo, sus contratos a este Instituto, todo para efectos de su registro en el mismo. Vencido ese término sin haberse presentado dichos contratos, carecerán de validez y se tendrán como extinguidos.

**Transitorio III.-** Las construcciones e instalaciones situadas actualmente en la zona marítimo terrestre, dedicadas al turismo en virtud de concesiones o arrendamientos otorgados por el Estado o sus instituciones, no podrán destinarse a actividades de diferente naturaleza. Las municipalidades respectivas y el Instituto Costarricense de Turismo dictarán y harán ejecutar las medidas que estimaren convenientes para impedir esa transformación. En todo caso si se violare esta prohibición será cancelada la concesión otorgadas.

**Transitorio IV.-** Los proyectos de desarrollo turístico aprobados por el Instituto Costarricense de Turismo con anterioridad a la vigencia de esta ley no serán afectados por las disposiciones de la misma.

**Transitorio V.-** No se aplicarán las normas de esta ley a las propiedades cuyos títulos se encuentren en trámite actualmente, siempre y cuando se ajusten a la ley en que se funda la información correspondiente.

**Transitorio VI.-** Se exceptúan de las disposición de esta ley, los predios de la zona marítimo terrestre, declarada zona urbana del distrito nueve del cantón central, provincia de Puntarenas, poseídos por personas, que los hubiesen adquirido

legítimamente y que tengan plena posesión de ellos. Previo pago, de una suma alícuota de cinco mil colones por hectárea, a favor del Concejo Administrativo Municipal de Jacó o del cantón respectivo, cuando así sea ordenado por la ley.

(Adicionado por ley N° 6515 de 25 de setiembre de 1980. Publicada en La Gaceta N° 208 de 30 de octubre de 1980)

**Transitorio VII.-** Las municipalidades con jurisdicción en la zona marítimo terrestre cobrarán el canon que establece esta ley para los ocupantes de la misma.

El cobro se hará de acuerdo con el uso y con el avalúo actual de la Dirección General de Tributación Directa. Esta autorización tendrá carácter provisional, hasta tanto no entre en vigencia el plan de desarrollo para la respectiva zona y no produce derecho alguno para los ocupantes en lo que a concesión se refiere.

(Adicionado por ley N° 6890 de 14 de setiembre de 1983. Publicada en La Gaceta N° 180 de 23 de setiembre de 1983).

**Transitorio VIII.-** Exonérese del pago de derecho de arrendamiento en la zona marítimo terrestre a las siguientes instituciones: Temporalidades de la Iglesia Católica, centros de salud y nutrición, Guardia Rural, salones comunales y las juntas de educación ya establecidas.

(Adicionado por ley N° 6975 de 30 de noviembre de 1984. Publicada en el Alcance N° 22 a la Gaceta N° 230 de 3 de diciembre de 1984).

#### COMUNIQUESE AL PODER EJECUTIVO

Asamblea Legislativa.- San José, a los diecisiete días del mes de febrero de mil novecientos setenta y siete.

ALFONSO CARRO ZUÑIGA,  
Presidente

Stanley Muñoz Sánchez,  
Segundo Secretario

Guillermo Sandoval Aguilar,  
Primer Secretario

Casa Presidencial.- San José a los dos días del mes de marzo de mil novecientos setenta y siete.

EJECÚTESE Y PUBLÍQUESE  
DANIEL ODUBER

El Ministro de la Presidencia  
CARLOS MANUEL CASTILLO M.

# **Reglamento**

# **a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre**

Nº. 7841-P

EL PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA Y EL MINISTRO  
DE LA PRESIDENCIA

DECRETAN:

El siguiente

**Reglamento a la Ley sobre  
la Zona Marítimo Terrestre**

## CAPÍTULO I

### Disposiciones generales y definiciones

**Artículo 1º.-** 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 ingerencia en la conservación, uso y aprovechamiento de la zona marítimo terrestre y sus recursos naturales.

**Artículo 2º.-** 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;
- 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;
- f. Ria: 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 disfrutas 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 tiene 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 N<sup>o</sup>.6043 de 2 de marzo de 1977;
  - y
  - n. El Reglamento: El presente reglamento.

**Artículo 3<sup>o</sup>.**- Para explotar la flora y fauna existente dentro de la zona marítimo terrestre incluyendo la corta 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 deberán obtener permiso de la municipalidad respectiva. Para la construcción de viviendas se requerirá la aprobación de los planos por el Ministerio de Salud Pública y el permiso de construcción de la municipalidad correspondiente. Para cualquier otro tipo de construcción, exceptuando las contempladas en el artículo 18<sup>o</sup>. de la Ley se deberá seguir el procedimiento establecido en el aparte c) del Capítulo II de este reglamento.

Para la explotación de minas y carteras 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 Electricidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70<sup>o</sup>.de la Ley de Aguas, N<sup>o</sup>.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<sup>o</sup>. 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.

En todos los casos, las solicitudes para autorizaciones, excepto las relativas a la construcción de viviendas y aquellas otras que solamente requieran de permiso municipal, deberán hacerse ante el ICT, el que se encargará de hacer llegar las mismas a las instituciones correspondientes; éstas, a su vez, enviarán copia de la resolución tomada al ICT.

**Artículo 4<sup>o</sup>.**- De acuerdo con el decreto N<sup>o</sup>.7210-A de 19 de julio de 1977, 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.

(Así modificado por decretos ejecutivos Nos. 10005-A, 15402-MAG y 16852-MAG, publicados respectivamente en Las Gacetas Nos. 90 de 16 de mayo de 1979 , 101 de mayo de 1984, Alcance 5 a La Gaceta de 14 de febrero de 1986).

**Artículo 5<sup>o</sup>.** 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 compete a otros organismos.

**Artículo 6º.** 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 7º.** 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 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 8º.** Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 18º. 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 9º.** 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 espaciamiento 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 10º.** 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 11º.** De acuerdo con lo que establece el artículo 22º. 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 12º.** En los casos de excepción, tales como los señalados en los artículos 18º., 21º. y 22º. 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 13º.** Las concesiones en la zona públicaa que se refiere el artículo 21º. 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 14º.** Para las situaciones contempladas en el artículo 24º. 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 15º.** De acuerdo con lo estipulado en los artículo 19º. y 35º. de la Ley, las municipalidades no podrán aprobar obras de construcción, reconstrucción o remodelación en la zona marítimo terrestre hasta tanto no se produzca la declaratoria de zona turística o no turística por parte del ICT.

Las municipalidades podrán otorgar concesiones antes de que se produzca la declaratoria respectiva, siempre que las mismas no involucren construcciones, reconstrucciones o remodelaciones de ninguna especie, y se sigan los procedimientos establecidos en este reglamento para tal efecto.

**Artículo 16º.** En las zonas declaradas turísticas, las municipalidad respectiva podrá autorizar a los concesionarios por períodos determinados, previa aprobación del ICT, obras ajenas a la actividad turística, siempre y cuando la resolución que las autorice advierta expresamente al interesado que al decretarse la planificación de esa zona podrá exigírsele al concesionario, a solicitud del ICT, la remoción o demolición de las instalaciones y construcciones que se hubieren realizado, a costa de éste y sin que deba reconocérsele indemnización alguna a tal efecto. A tal efecto, el interesado hará renuncia expresa al cobro de daños y perjuicios así como a cualquier otro reclamo, al

otorgársele la autorización respectiva. Una vez aprobado el permiso por el ICT, deberá obtenerse la autorización correspondiente según lo establecido en el artículo 3º. de este reglamento.

**Artículo 17º.** 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.

Los Planes Reguladores 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 ICT.

**Artículo 18º.** 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 zona aledañas no incluidas en el plan podrán solicitar que su predios sean incluidos en los referidos planes y serán de su cargo el pago de la parte proporcional del costo respectivo.

**Artículo 19º.** 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 20º.** 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 respectivo plan regulador. Si no se hubiese formulado aún el plan regulador, las urbanizaciones deberán sujetarse estrictamente a las normas pertinentes y a los requisitos que establezcan para cada caso el INVU y el ICT. Las áreas de terrenos que corresponden ceder al uso público se regularán de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana y en sus reglamentos.

**Artículo 21º.** 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 22º.** 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 12º. 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 23º.** 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 25º. de la Ley establece para el uso particular de la zona pública que comprendan esos predios.

## **CAPÍTULO II De las Concesiones**

### **A. Concesionarios:**

**Artículo 24º.** 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 consaguinidad 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 107º. 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 25º.** No se podrán otorgar concesiones:

- 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, N°.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 debe presentarse ante la municipalidad en la fórmula autorizada por el Registro General de Concesiones, que suminitrará la respectiva municipalidad, debiéndose agregar un timbre fiscal y otro municipal, ambos de un colón (¢1.00), a cargo del interesado.

Cualquier otra gestión que se haga en materia de concesiones, ya sea ante la municipalidad, ICT, u otro organismo contemplado en la Ley, deberá presentarse en papel sellado de un colón (¢1.00) y requerirá la autenticación y timbre del Colegio de Abogados. Este requisito no se exigirá si el escrito fuere presentado por el propio solicitante, quien deberá identificarse con su cédula de identidad.

**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.

**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 presente 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 y omisiones, la

solicitud se tendrá por anulada sin perjuicio de que el interesado pueda volver a presentarla.

**Artículo 31º.** Las notificaciones deberán hacerse por medio de un notificador o por carta certificada y en este último caso se considera practicada a partir de la fecha en que la oficina de correos de la localidad emita el primera aviso.

**Artículo 32º.** 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 ejecutivo municipal y el jefe de la oficina respectiva, caso de que ésta exista.

**Artículo 33º.** 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.

**Artículo 34º.** 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 35º.** 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 36º.** 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 37º.** Si como resultado del informe del inspecto, o por cualquier otra razón contemplada en la Ley o en el Reglamento, el Concejo Municipal tuviere que denegar la solicitud, deberá emitir una resolución razonada que así lo indique y notificar al interesado.

**Artículo 38º.** Para oír oposiciones se publicará un edicto por una sola vez en el Diario Oficial "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 39º.** 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°.** Una vez practicada la comparecencia, la oficina de concesiones o el ejecutivo municipal preparará un proyecto de resolución, pronunciándose sobre si se otorga la concesión en forma total o parcial, o si se deniega la solicitud. Este proyecto deberá elevarse al Concejo Municipal para que decida sobre él, según lo estime convenientes.

**Artículo 43°.** En el caso de solicitudes de concesión sobre parte o el total de islas o islotes marítimos, deberá remitirse copia del expediente a la Asamblea Legislativa con todos los antecedentes del caso para su aprobación, previos los trámites con el ICT cuando se trate de concesiones de uso turístico.

**Artículo 44°.** Una vez aprobada la concesión por el Concejo Municipal se lo comunicará al interesado, y se le fijará 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 contancia del acuerdo municipal que autoriza la concesión, incluyendo el monto del canon a pagarse y la ubicación de la parcela.

**Artículo 46°.** La municipalidad deberá remitir, previo al otorgamiento de la concesión, todos los documentos que respaldan la solicitud de concesión respectiva, al Departamento de Concesiones del ICT o al IDA, si se tratare de una solicitud de concesión de uso agropecuario. Estos dispondrán de un plazo de noventa días naturales para pronunciarse, a partir de la fecha en que la solicitud sea recibida por el instituto correspondiente.

En ambos casos el acto administrativo deberá emitirse mediante resolución razonada, recomendando o no, que se otorgue el contrato solicitado por parte de la municipalidad correspondiente. Dicha resolución deberá ser notificada por el Instituto respectivo al interesado y contra ésta cabrán los recursos administrativos que establezca la ley. La institución correspondiente devolverá los atestados recibidos a la municipalidad respectiva junto con la resolución administrativa definitivamente firme que se haya dictado al efecto.

(Así modificado por decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1993)

**Artículo 47º.** 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 48º.** 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 28º. de la Ley.

**Artículo 49º.** Los cánones anuales correspondientes a las concesiones, se regularán de acuerdo con la siguiente tabla, aplicada a los avalúos que determine la Dirección General de la Tributación Directa:

Uso agropecuario: 2%

Uso habitacional: 3%

Uso hotelero, turístico o recreativo: 4%

Uso comercial, industrial, minero o extractivo: 5%

Lo anterior, sin perjuicio de las tasas que deberán pagar las personas físicas o jurídicas que exploten en forma mecánica las acumulaciones de piedra, arena, grava y similares en la zona marítimo terrestre, de acuerdo con el artículo 70º. de la Ley de Aguas y con la ley Nº.5046 de 16 de agosto de 1972.

**Artículo 50º.** Para los efectos del artículo anterior, la Dirección General de la Tributación Directa practicará el avalúo de los terrenos objeto de concesiones, el cual deberá ser revisado como mínimo cada cinco años. Los cánones vigentes deberán ajustarse de conformidad con el nuevo avalúo, para lo cual los contratos de concesión deberán contener estipulación expresa en este sentido.

**Artículo 51º.** El canon debe ser cancelado por anualidades adelantadas y regirá a partir de la fecha en que quede firme la resolución que apruebe la solicitud. En caso de mora, el derecho de la municipalidad para hacer efectivas las sumas que se le adeudan prescribirá en el plazo de cinco años, conforme lo establece el artículo 86º. del Código Municipal.

**Artículo 52º.** En el caso de personas de escasos recursos que residan permanentemente en la zona y sólo cuando se trató de concesiones destinadas exclusivamente a vivienda para su propio uso, la municipalidad podrá rebajar el canon hasta el uno por ciento (1%).

## 3.- Prórrogas:

**Artículo 53º.** La prórroga de las concesiones autorizadas por el artículo 50º. 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 su 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.  
(Así modificado por Decreto Ejecutivo N<sup>o</sup>.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992 y Decreto Ejecutivo N<sup>o</sup>.21865-MP-J-TUR de fecha 12 de enero de 1993)
- 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:**

**Artículo 54<sup>o</sup>.** Todo interesado en la realización de urbanizaciones y edificaciones en la zona marítimo terrestre, salvo la construcción de viviendas individuales deberá consultar previamente el anteproyecto con el ICT y el INVU, acompañado lo siguiente:

- 1.- Solicitud con tres copias presentada en los formularios elaborados por el ICT para ese efecto.
- 2.- Cuatro copias del plano preliminar de la obra.
- 3.- Dos copias del plano topográfico, mostrando los límites del terreno.
- 4.- Los documentos que acrediten la posesión del terreno o, en su caso, copia de la solicitud de concesión.
- 5.- Calidad de los solicitantes, incluyendo el acta constitutiva de la sociedad, en su caso.
- 6.- Estudios de factibilidad.

La solicitud original se reintegrará para efectos fiscales con timbre o papel sellado de un colón. Tanto el INVU como el ICT contarán con sesenta días de esta etapa para

resolver sobre la solicitud y se coordinarán para agilizar su trámite. Ambas instituciones harán las consultas del caso cuando se requiera la intervención de otros organismos oficiales en la aprobación de los planos y éstos dispondrán de un plazo de treinta días naturales para presentar su informe.

**Artículo 55º.** Una vez aprobado el anteproyecto, el solicitante deberá presentar ante el ICT y el INVU el proyecto para su correspondiente aprobación, indicando o acompañando lo siguiente:

- 1.- El nombre del interesado o su representante.
- 2.- Localización del proyecto, escala y fecha.
- 3.- Los límites del área donde se pretende ubicar el proyecto y los nombres de los propietarios o concesionarios de los terrenos colindantes.
- 4.- Cuatro juegos de planos de construcción debidamente firmados por un profesional autorizado por Ley, en una escala adecuada al proyecto a realizar y con dimensiones exclusivamente en el sistema métrico decimal.
- 5.- Plano catastrado del inmueble con alineamiento del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, cuando proceda.
- 6.- Copia del contrato de arrendamiento o concesión.

Cuando se trate de urbanizaciones, deberá además acompañarse:

- 7.- El diseño geométrico de la urbanización o fraccionamiento, debidamente firmado por el profesional responsable, mostrando claramente el trazado y ancho de las calles, el tamaño y forma de los bloques o manzanas, los frentes y fondos de los lotes con su uso propuesto y las áreas verdes o comunales, así como un resumen, en metros cuadrados y en porcentaje, de las superficies destinadas a cada uno de los usos propuestos.
- 8.- Una reducción del fraccionamiento o urbanización a escala uno a cinco mil (1:5000).
- 9.- Un plano de curvas de nivel de la propiedad a desarrollar, abarcando suficiente espacio de terreno contiguo para que permita una apreciación correcta de la topografía del sitio, incluyendo información gráfica sobre la existencia de árboles en la que se detalle su especie y dimensiones aproximadas y las servidumbres, si las hubiere. Las curvas estarán referidas a hitos de nivelación del Instituto Geográfico Nacional, si esto es posible, con intervalos entre curvas de nivel que no excederán de dos metros.

**Artículo 56º.** 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 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 59º. 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 57º.** 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:

- 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 prioridades sobre los demás.

#### **D. Cesiones, gravámenes y cambio de uso:**

**Artículo 58º.** 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 59º.** 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 correspondiente de éste si la cesión fuere parcial.

**Artículo 60º.** Para 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.  
(Así modificado por Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

**Artículo 61º.** En 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 incorporarán al dominio municipal. Igualmente se extinguirá la concesión si por algún motivo de conveniencia general la municipalidad deseara el lote para destinarlo al uso público, debiendo pagar en ese caso el valor de las mejoras existentes a los herederos.

La municipalidad no podrá pagar por las mejoras un valor superior al que determine la Dirección General de la Tributación Directa.

#### **E. Limitaciones y casos especiales:**

**Artículo 62º.** 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 2º. 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 al 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.

(Modificado por Decreto Ejecutivo N°.16370-G, publicado en La Gaceta N°.132 de 12 de julio de 1985).

**Artículo 63º.** 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 64º.** 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 65º.** Los lotes o parcelas, en las zonas declaradas turísticas destinadas a uso habitacional, tendrán un frente mínimo de 15 metros y máximo de 30 metros; el área mínima de cada lote será 300 metros cuadrados y la máxima de 2000 metros cuadrados. Iguales limitaciones se aplicarán a las parcelas que se den en concesión con fines de espaciamiento, descanso y vacaciones de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57º., inciso c), de la Ley y en el artículo 66º. del Reglamento.

Para usos comerciales los mínimos serán 10 metros de frente y 150 metros cuadrados de área. El frente máximo será de 20 metros y el área máxima de 1000 metros cuadrados. Las dimensiones de los lotes para otros usos serán establecidas en el plan de ordenamiento de la zona y, en ausencia de éste, determinadas por la municipalidad con la aprobación del ICT y el INVU.

Todas las construcciones en la zona marítimo terrestre tendrán retiros laterales y frontales no menores de tres metros.

Se exceptúan del requisito de frente máximo aquellos lotes o parcelas destinadas a uso habitacional o comercial cuando, cumpliendo con el requisito de área máxima, la extensión del fondo esté limitada por condiciones topográficas, obstáculos naturales, caminos y servidumbres públicas, manglares y esteros, u otros impedimentos físicos determinados por el ICT, En estos casos deberá mantenerse un fondo mínimo de 25 metros en parcelas para uso habitacional y 15 metros para uso comercial.

(Adicionado por Decreto Ejecutivo Nº.13387-P, publicado en La Gaceta Nº.50 de 12 de marzo de 1982).

**Artículo 66º.** Para los fines contemplados en el inciso c) del artículo 57º. de la Ley, cada municipalidad deberá reservar 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 de desarrollo turístico 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 correspondiente.

Cuando no sea posible contar con la superficie señalada por existir arriendos o concesiones otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley, cada vez que se extinga una concesión por cualquiera de las razones que se señalan en el artículo 52º. de la Ley, la municipalidad deberá ofrecer el predio en concesión a las entidades indicadas en el inciso c), artículo 57º. de la Ley, hasta que dichas entidades lleguen a tener en concesión por lo menos una cuarta parte del área lotificada.

**Artículo 67º.** 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 68º.** De acuerdo con el artículo 57º., 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:

1. Talleres artesanales como carpinterías, ebanisterías, tapicerías, fontanerías y talleres de reparación de utensilios domésticos, bicicletas, botes y motores para éstos.
2. Fabricación de artículo 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 cerámico 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 confinables al predio en que se ubiquen.

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

**Artículo 69º.** 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 con 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 70º.** 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 71º.** 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 72º.** Para los efectos del artículo 58º. 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 73º.** 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 mantener las 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 22º. de este reglamento.

**Artículo 74º.** De acuerdo con el artículo 69º. 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 75º.** 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 73º. del reglamento, y las disposiciones del artículo 74º. 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 76º.** 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 60º. de la Ley, cuando se aplique.

## **F. Utilización de ingresos:**

**Artículo 77º.** 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 contruir 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.

(Así modificado por Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992)

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

## **CAPITULO III Del Registro General de Concesiones**

**Artículo 82°.** Establécese el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre como dependencia del Registro Nacional.

(Así modificado por Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

**Artículo 83°.** En el registro General de Concesiones se inscribirán las concesiones otorgadas, prórrogas o cesiones de los respectivos contratos, los gravámenes que se contituyan, 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 N°.9885-J de 16 de abril de 1979 y sus reformas, Ley N°.6145 de 18 de noviembre de 1977 (Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público) y sus reformas y demás leyes conexas.

(Así modificado por Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

**Artículo 84°.** Para el efecto de practicar las inscripciones indicadas, las municipalidades o el interesado deberán remitir al Registro General de Concesiones el respectivo testimonio de la protocolización de piezas efectuado ante Notario Público, cuyo costo correrá a cargo del concesionario. Dicha protocolización deberá incluir, al menos, la transcripción literal de las cláusulas del contrato de concesiones, debiendo dar fe el notario que se relizó la inspección respectiva en el terreno, que el editó de ley fue debidamente publicado si hubo o no oposiciones, de resultado de la autorización otorgada por el Departamento de Concesiones del ICT o la sesión de arrendamiento del IDA según corresponda, y del acuerdo en firme adoptado por el Consejo Municipal otorgado la concesión solicitada, todo sin perjuicios de los requisitos exigidos para la inscripción de documentos en ese Registro.

(Así modificado por Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992)

**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.

(Así modificado por Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

**Artículo 86°.** La Dirección del Registro Público 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.

(Así modificado por Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

**Artículo 87°.** Al procedimiento de calificación e inscripción de concesiones, sesiones, 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 N°.9885-J de 16 de abril de 1979 y sus reformas, ley N°.6145 de 18 de abril de 1977, y demás leyes conexas.

(Así modificado por Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

**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 N°.4564 del 29 de abril de 1970 y sus reformas.

(Así modificado por Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

**Artículo 89°.** Derogado por Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

**Artículo 90°.** Derogado por Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

**Artículo 91°.** Derogado por Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

**Artículo 92º.** Derogado por Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

### **Transitorios**

Los siguientes transitorios pertenecen al Decreto Ejecutivo N°.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992, publicado en La Gaceta N°.3, de 6 de enero de 1993. Rige a partir de su publicación.

**Transitorio I:** En el caso que existieren concesiones inscritas que no se encuentren conforme a derecho, serán inmovilizadas por el Registro Público, a solicitud de parte con interés legítimo, procediéndose de conformidad con los artículos 66 y 67 del reglamento del Registro Público y demás normas concordantes, sin perjuicio de las acciones leales correspondientes.

**Transitorio II:** Los expedientes en trámite de inscripción que se encuentren en el registro General de Concesiones actualmente ubicado en el ICT, a la fecha de publicación de este Decreto, deberán continuar su trámite ante el Departamento de Concesiones, donde se procurará aplicar las nuevas reglas armonizándolas en cuanto fuera posible con las actuaciones ya practicadas.

**Transitorio III:** El ICT deberá trasladar el Registro Público en un plazo no mayor de seis meses a partir de la publicación de este Decreto, la información atinente a las concesiones debidamente inscritas, así como los Tomos relativos al Libro de Diario e Inscripción y aquellos otros instrumentos documentales, actualmente en custodia del ICT, que el Registro Público requiera para poner en funcionamiento esta nueva dependencia.

Para el traslado de aquí se dispone, el ICT deberá destinar el presupuesto que fuera necesario a fin de dar cabal cumplimiento al traslado de la dependencia administrativa que aquí se estipula.

**Transitorio IV:** Los expedientes correspondiente a derechos de ocupación y concesiones inscritas serán remitidos por el departamento de Concesiones del ICT, en forma paulatina según sus posibilidades, a las municipalidades que correspondan, las cuales serán depositarias de estos expedientes.

### **CAPÍTULO IV Disposiciones especiales**

**Artículo 93º.** De acuerdo con el artículo 74º. 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 la 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 N°.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 de litoral se aplicará lo que dispone el artículo 75° de la Ley.

**Artículo 95°.** Para dar cumplimiento el 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 los 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 naturales 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 N°.176 de 27 de agosto de 1942. 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 Puntareas

deberá resolverse 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.

**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 adecúen 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 zona marítimo terrestre o colindantes con ella, que tengan restricciones para ese fin.

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

DANIEL ODUBER

El Ministro de la Presidencia,  
FERNANDO VOLIO JIMÉNEZ