

Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre

Nº 7841-P

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

Y EL MINISTRO DE LA PRESIDENCIA,

En uso de las facultades que les confiere el artículo 140 de la

Constitución Política y de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre

la Zona Marítimo Terrestre, Nº 6043 del 2 de marzo de 1977,

DECRETAN:

El siguiente

Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre Nº 6043 de

2 de Marzo de 1977, Publicada en el Alcance Nº 36 a "La Gaceta"

Nº 52 de 16 de Marzo de 1977

CAPITULO 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 N° 6043 de 2 de marzo de 1977, tienen ingerencia en la

conservación, uso y aprovechamiento de la zona marítimo terrestre y sus

recursos naturales.

[Ficha articulo](#)

Artículo 2º.- Para los efectos del presente reglamento, se entenderá

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 el cual se

extienden las aguas de las mareas;

f) Ría: Parte del río próxima a su entrada en el mar y hasta donde

llegan las mareas;

g) Marea: Movimiento periódico y alternativo de ascenso y descenso

de las aguas del mar debido a las atracciones combinadas del sol

y la luna;

h) Litoral: Orilla o costa del mar, que se extiende por las rías y

esteros permanentes hasta donde éstas sean sensiblemente

afectadas por las mareas y presenten características marinas y

definidas;

i) Zona de aptitud turística: Aquellas áreas de la zona marítimo

terrestre que hayan sido declaradas como tales por el ICT por

presentar condiciones favorables para el desarrollo y explotación

turísticos;

j) Concesión: Otorgamiento por parte de autoridad competente para

el disfrute o aprovechamiento de la zona marítimo terrestre de

dominio público;

k) Contrato: Pacto o convenio entre la municipalidad de la

jurisdicción respectiva y el concesionario, por medio del cual se

formaliza la concesión y a cuyo cumplimiento pueden ser

compelidas ambas partes;

l) Uso público: El derecho que tiene toda persona de usar y

disfrutar la zona pública en toda su extensión, sin otra

limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos;

ll) Usufructo: El usufructo que corresponde a las municipalidades se

refiere a los frutos civiles, entendiéndose por ello el derecho

que aquéllas tienen por disposiciones 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° 6043 de 2 de

marzo de 1977; y

n) El reglamento: El presente reglamento.

ñ) Marina con fines turísticos: Toda la actividad, en general, y

las facilidades portuarias que sean necesarias para el embarque y

desembarque, seguro y cómodo, de pasajeros que utilicen botes,

yates o embarcaciones similares, con fines de recreo o

deportivos, así como las instalaciones marítimas y terrestres

necesarias para resguardar, conservar y reparar esta clase de

naves marinas.

(Adicionado este último inciso, tácitamente, por el artículo 1º

en relación con el Considerando 4º, del Decreto Ejecutivo N°

25072 de 26 de marzo de 1996, que reglamenta lo relativo a este

tipo de marinas).

[Ficha artículo](#)

Artículo 3º.- Para explotar la flora o fauna existente dentro de la

zona marítimo terrestre incluyendo la corta de árboles y la extracción de

productos forestales, se requiere la autorización previa del Ministerio

de Agricultura y Ganadería, a través de la Dirección General Forestal o

de la Dirección General de Recursos Pesqueros y Vida Silvestre, según sea

el caso.

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

(Así reformado por el Artículo 12 del decreto ejecutivo N° 29307 del 26 de enero del 2001)

Para la explotación de minas y canteras deberá contarse con la

autorización del Ministerio de Economía, Industria y Comercio y del

Ministerio de Agricultura y Ganadería. Para extraer piedra, grava, arena

u otros materiales depositados en la zona marítimo terrestre se requerirá

además el permiso del Servicio Nacional de Electricidad, de acuerdo con

lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley de Aguas, N° 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 7º 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.

(El párrafo final de este artículo fue derogado por el artículo 13 del Decreto Ejecutivo N° 29307 del 26 de enero del 2001)

[Ficha artículo](#)

Artículo 4º.- De acuerdo con el decreto N° 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.

[Ficha artículo](#)

Artículo 5º.- 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 al

respecto se formulen, dará el respectivo pronunciamiento y ejercerá las

correspondientes acciones judiciales contra los infractores. Además

gestionará cuando se trate de anular concesiones, permisos, contratos,

actos, acuerdos o disposiciones en contravención a la Ley. Todo, sin

perjuicio de lo que competa a otros organismos.

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

Artículo 7º.- El Estado, para cumplir los fines que le encomiendan

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 tuvieran restricciones para vías

públicas en favor del Estado, el Poder Ejecutivo, mediante decreto,

señalará los espacios destinados al libre tránsito.

[Ficha artículo](#)

Artículo 8º.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 18 de

la Ley, se requerirá la autorización de la municipalidad respectiva, del

ICT, del INVU, y del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y,

además, la del Ministerio de Economía, Industria y Comercio en el caso de

instalaciones industriales, mineras o de artesanía; del Ministerio de

Agricultura y Ganadería en el caso de instalaciones de pesca deportiva o

artesanal y de programas de maricultura u otros de su competencia, sin

perjuicio de las consultas que puedan hacerse a otros organismos

especializados tales como el Ministerio de Salud, el Instituto

Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, y el Instituto

Costarricense de Electricidad y el Servicio Nacional de Electricidad. El

ICT coordinará a las entidades indicadas en la tramitación respectiva.

[Ficha artículo](#)

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 esparcimiento físico y

cultural.

En la zona pública es prohibido transitar en vehículos motores,

salvo cuando para ello se cuente con el correspondiente permiso

municipal.

[Ficha artículo](#)

Artículo 10.- En la zona marítimo terrestre es prohibido cortar

árboles, tirar basura, modificar la topografía del terreno, o llevar a

cabo cualquier acción que altere el equilibrio ecológico del lugar, sin

la debida autorización.

Quienes ubiquen en la zona marítimo terrestre instalaciones

temporales o móviles como tiendas de campaña o trailers deberán hacerlo

en las zonas destinadas para tales fines, cuando las hubiere; en todo

caso, están obligados a observar las normas dictadas por las autoridades

de salud, quedando sujetos a las sanciones contempladas en la Ley General

de Salud.

[Ficha artículo](#)

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

Las instituciones consultadas tendrán 60 días calendario para pronunciarse al respecto, teniéndose como aprobada la consulta si en ese plazo no se pronunciaren. Cuando el tipo de desarrollos se refiera a esteros o manglares, o puedan afectarse éstos, deberá consultarse la

opinión del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

[Ficha artículo](#)

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

Las instituciones responsables de extender la autorización velarán por el cumplimiento de este requisito.

[Ficha artículo](#)

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

cualquier acuerdo de concesión.

[Ficha artículo](#)

Artículo 14.- Para las situaciones contempladas, en el artículo 24

de la Ley y en tanto se resuelve el traslado o la expropiación, no se

podrán efectuar reparaciones, excepto las estrictamente necesarias para

mantener las condiciones de higiene, seguridad y estética de las

edificaciones o construcciones.

[Ficha artículo](#)

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

(Así reformado por el artículo 1° del decreto Ejecutivo N° 29059-MP-MEIC-TUR del 03 de noviembre del 2000)

[Ficha artículo](#)

Artículo 16.- ***(Así derogado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 29059- MP- MEIC-TUR del 03 de noviembre del 2000)***

[Ficha artículo](#)

Artículo 17.- Corresponderá al ICT la formulación del Plan Nacional

de Desarrollo Turístico, para lo cual contará con la colaboración de la

Oficina de Planificación Nacional, del INVU y de otros organismos

oficiales competentes. Dicho plan deberá armonizar con el Plan Nacional

de Desarrollo y el Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

Dentro del Plan Nacional de Desarrollo Turístico, se elaborará un

Plan General del 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.

Se excluye de esta categoría de manejo, el área correspondiente a la

zona marítimo terrestre regulada por la Ley N° 6043, Ley sobre la Zona

Marítimo Terrestre. Sin embargo, la aprobación, revisión o actualización

de los Planes Reguladores de las zonas marítimo terrestres, aledañas a

las Areas Marinas de Uso Múltiple deberá ser consultado, antes de

celebrarse el Cabildo Abierto, al Servicio de Parques Nacionales, el que

deberá pronunciarse en un plazo de un mes, y cuyo criterio se procurará

involucrar en los respectivos Planes Reguladores. Transcurrido el plazo

indicado, sin que se emitiera el acto administrativo, se seguirá el

trámite normal, sin que posteriormente pueda pretenderse la vinculancia

de la opinión que se dé.

(Adicionado este párrafo final por el artículo 6º del Decreto

Ejecutivo N° 24282 de 18 de julio de 1995).

[Ficha articulo](#)

Artículo 18.- Los planes reguladores a que se refiere el artículo

precedente, abarcarán la zona marítimo terrestre y los terrenos próximos

a ella que puedan estimarse como parte de su área de influencia.

Los dueños de inmuebles situados en zonas aledañas, no incluidas en

el plan podrán solicitar que sus predios sean incluidos en los referidos

planes y será de su cargo el pago de la parte proporcional del costo

respectivo.

[Ficha articulo](#)

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

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

[Ficha articulo](#)

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

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

(Así reformado por el Artículo 1° del decreto ejecutivo N° 29059- MP- MEIC-TUR del 03 de noviembre del 2000)

[Ficha articulo](#)

Artículo 21.- Para atender la custodia y conservación de la zona

marítima terrestre, así como el cumplimiento de la Ley y 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 Consejo de la respectiva corporación.

[Ficha articulo](#)

Artículo 22.- Las autoridades administrativas de la correspondiente jurisdicción, así como las respectivas municipalidades, tan pronto tengan noticia de alguna contravención a lo dispuesto en el artículo 12 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.

[Ficha articulo](#)

Artículo 23.- Las disposiciones de la Ley no se aplicarán a los

predios situados en la zona marítimo terrestre adquiridos con

anterioridad a su vigencia de conformidad con leyes que lo permitieron

expresamente, sin perjuicio de las restricciones que el artículo 25 de la

Ley establece para el uso particular de la zona pública que comprendan

esos predios.

[Ficha articulo](#)

De las Concesiones

A. Concesionarios:

Artículo 24.- Las municipalidades no podrán otorgar concesión alguna

a favor de sus regidores, propietarios o suplentes, del ejecutivo

municipal, ni de sus parientes en primero o segundo grado por

consanguinidad o afinidad.

Tanto respecto a ellos como para quienes intervienen en el

otorgamiento o la autorización de concesiones y en general, regirán las

disposiciones que establece el artículo 107 de la Ley de Administración

Financiera de la República N° 5901 de abril de 1976. Se exceptúan las

concesiones otorgadas antes de elegirse o nombrarse el funcionario

respectivo.

[Ficha articulo](#)

Artículo 25.- 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, corresponden 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.

[Ficha artículo](#)

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 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.

[Ficha articulo](#)

Artículo 27.—Toda solicitud de concesión podrá presentarse ante la municipalidad en la fórmula autorizada por el ICT, o mediante una solicitud que llene los requisitos establecidos en la ley N° 6043 y su reglamento.

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

(Así reformado por el Artículo 1° del decreto ejecutivo N° 29059-MP- MEIC-TUR del 03 de noviembre del 2000)

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

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

siguiente información:

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

Cuando se trate de personas jurídicas, deberá indicarse el nombre del representante o apoderado con sus calidades de ley, así como adjuntarse certificado de inscripción del registro respectivo

(Registro Público, Ministerio de Gobernación, INFOCOOP,

Ministerio de Trabajo, DINADECO, etc.) y certificación del mismo

o declaración jurada del Secretario de la entidad interesada en

que se indique, según proceda, el porcentaje de socios

extranjeros o de capital perteneciente a extranjeros;

b) Croquis o identificación del terreno;

c) Naturaleza y linderos del mismo; y

ch) Uso que se va a dar al predio.

En el caso de que faltare alguno de estos requisitos, no se aceptará

la solicitud; si ésta presenta errores o si por equivocación se hubiere

recibido con omisiones, la municipalidad respectiva lo notificará al

interesado para que la rectifique en el término de treinta días

calendario contados a partir del día en que se haga la notificación.

Transcurrido este plazo, sin que se hayan subsanado los errores u

omisiones, la solicitud se tendrá por anulada sin perjuicio de que el

interesado pueda volver a presentarla.

[Ficha artículo](#)

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

(Así reformado por el Artículo 1° del decreto ejecutivo N° 29059-MP- MEIC-TUR del 03 de noviembre del 2000)

[Ficha artículo](#)

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

(Así reformado por el Artículo 1º del decreto ejecutivo N° 29059-MP- MEIC-TUR del 03 de noviembre del 2000)

[Ficha artículo](#)

Artículo 33.- Cuando un expediente de solicitud permanezca sin

movimiento durante seis meses o más por motivos imputables al interesado,

se tendrá por desistida la solicitud y se procederá al archivo del

expediente.

[Ficha artículo](#)

Artículo 34.- Revisada la solicitud y encontrándose sin defecto, la

municipalidad cobrará al interesado el costo del edicto y, cuando

procediere, los gastos de inspección, que comprenden viáticos y

transporte. El interesado podrá pagar la suma indicada en la Tesorería

Municipal o a nombre de la municipalidad en el banco que ésta le indique.

[Ficha articulo](#)

Artículo 35.- Cuando proceda la inspección, ésta se hará después de

recibido el pago señalado en el artículo anterior, y se notificará al

solicitante la hora y fecha de la misma con no menos de ocho días de

anticipación.

[Ficha articulo](#)

Artículo 36.- El inspector deberá presentar un informe sobre la

inspección realizada en el que indicará, como mínimo, la siguiente

información: localización del terreno y uso que se le va a dar:

descripción topográfica; linderos; servidumbres aparentes; medida

aproximada del lote si no existiere plano; y cultivos o mejoras

existentes.

Cuando se suscitare un conflicto, el inspector deberá levantar un

acta haciendo constar en ella las manifestaciones de las partes.

[Ficha articulo](#)

Artículo 37.- Si como resultado del informe del inspector, o por

cualquier otra razón contemplada en la Ley o en el reglamento, el Consejo

Municipal tuviere que denegar la solicitud, deberá emitir una resolución

razonada que así lo indique y notificar al interesado.

[Ficha articulo](#)

Artículo 38.- 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 el o los solicitantes, concediéndoles a los

interesados un término de treinta días hábiles, contados a partir de su

publicación.

[Ficha artículo](#)

Artículo 39.- Una copia del edicto debe exhibirse en las oficinas

municipales; otra debe remitirse al ICT; y una tercera al ITCO, cuando se

trate de zonas no declaradas turísticas.

Deberá acompañarse una copia del informe de inspección cuando ésta

se haya practicado o indicarse que no se realizó.

[Ficha artículo](#)

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.

[Ficha artículo](#)

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, agregándosele los documentos que

se hubieren aportado.

[Ficha artículo](#)

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

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

(Así reformado por el Artículo 1° del decreto ejecutivo N° 29059-MP- MEIC-TUR del 03 de noviembre del 2000)

[Ficha artículo](#)

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

(Así reformado por el Artículo 1° del decreto ejecutivo N° 29059-MP- MEIC-TUR del 03 de noviembre del 2000)

[Ficha artículo](#)

Artículo 44.- Una vez aprobada la concesión por el Concejo Municipal

se le 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.

[Ficha artículo](#)

Artículo 45.- El contrato incluirá todos los datos aportados en la

solicitud de concesión formulada, así como también constancia del acuerdo

municipal que autoriza la concesión, incluyendo el monto del canon a

pagarse y la ubicación de la parcela.

[Ficha artículo](#)

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

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

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

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

- a. Datos de identificación del concesionario o su representante legal, citando los datos del registro en que consta su representación.
- b. Datos de identificación del representante municipal e indicación del acuerdo municipal mediante el cual se le autoriza a firmar en este contrato.
- c. Breve reseña de las incidencias ocurridas en el procedimiento de concesión: fecha de presentación de la concesión, existencia o no de oposiciones en el procedimiento, fecha en que se otorgó la declaratoria de zona de aptitud turística o no turística por parte del ICT, fecha en que se adoptó y publicó el plan regulador, fecha del avalúo.
- d. Datos de identificación de la parcela solicitada en concesión y descripción de ésta.

e. Indicación del uso para el cual fue aprobada la concesión.

f. Plazo de la concesión y obligaciones del concesionario.

g. Canon fijado para la concesión.

h. Transcripción literal del acuerdo municipal mediante el cual se aprueba otorgar la concesión y se autoriza al Alcalde a firmar el contrato.

i. Identificación del avalúo realizado sobre la propiedad y canon aplicable

(Así reformado por el Artículo 1º del decreto ejecutivo N° 29059-MP- MEIC-TUR del 03 de noviembre del 2000)

[Ficha articulo](#)

Artículo 47.- Los recursos contra las resoluciones o acuerdos que

dicten las autoridades municipales en materia de concesiones se

tramitarán de acuerdo con las normas pertinentes del Código Municipal.

Cualquier otro recurso deberá seguir los trámites de ley.

[Ficha articulo](#)

2.-Cánones.

Artículo 48.- Corresponderá a la respectiva municipalidad percibir

los cánones por concepto de las concesiones que otorgue. Sólo podrán

liberarse del pago del cánones aquellas concesiones destinadas a

proyectos conjuntos de desarrollo turístico entre la municipalidad y el

ICT, de acuerdo con el artículo 28 de la Ley.

[Ficha articulo](#)

Artículo 49.- Los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre, se regularán conforme lo disponga la municipalidad respectiva mediante reglamento técnicamente fundamentado que formará parte integral del Plan Regulador Costero correspondiente y dentro de los rangos de la siguiente tabla aplicada a los avalúos elaborados conforme a este reglamento:

Uso agropecuario hasta un 2%.

Uso habitacional hasta un 3%.

Uso hotelero turístico o recreativo hasta un 4%.

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

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

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

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 37882 del 24 de julio del 2013)

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

(Así adicionado el transitorio anterior por el artículo 4° del decreto ejecutivo N° 37882 del 24 de julio del 2013)

[Ficha artículo](#)

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

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

En el caso de que la municipalidad no cuente con un profesional de planta, podrá solicitar la colaboración de otras municipalidades, concejos municipales de distrito o federación de municipalidades o bien, recurrir a personal externo por medio de procedimiento de licitación, o por contrato o convenio de asistencia técnica con otras instituciones del sector público. Si el Órgano de Normalización Técnica, transcurrido los 5 años de elaboración de las plataformas de valores por zonas homogéneas, no ha actualizado las zonas homogéneas comprendidas en la ZMT, la municipalidad está facultada para determinar el valor base de acuerdo a los criterios del reglamento vigente. Dicho plazo debe entenderse desde la publicación en el Diario Oficial La Gaceta, de la tabla de valores vigente.

Si la municipalidad respectiva no cuenta con la actualización anterior, llevará a

cabo los avalúos de acuerdo con los siguientes criterios:

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

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

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

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

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 37278 del 31 de agosto de 2012)

[Ficha articulo](#)

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

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

(Así reformado por el artículo 1º del decreto ejecutivo N° 37278 del 31 de agosto de 2012)

[Ficha artículo](#)

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

(Así adicionado por el artículo 4 del Decreto Ejecutivo N° 29818 de 25 de agosto del 2001)

(Así reformado por el artículo 1º del decreto ejecutivo N° 37278 del 31 de agosto de 2012)

[Ficha artículo](#)

Artículo 52.- En el caso de personas de escasos recursos que residan permanentemente en la zona y sólo cuando se trate de concesiones destinadas exclusivamente a vivienda para residentes locales, la municipalidad podrá rebajar el canon hasta el 0.25%.

(Así reformado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 37882 del 24 de julio del 2013)

[Ficha artículo](#)

3.-Prórrogas.

Artículo 53.- La prórroga de las concesiones autorizadas por el

artículo 50 de la Ley, se ajustará a los siguientes trámites:

a) La Municipalidad deberá notificar al interesado la fecha de

vencimiento de su concesión, con una anticipación no menor de

seis meses ni mayor de un año. Dicha notificación podrá hacerse

por medio de publicación de edicto en el Diario Oficial,

directamente mediante notificador o, preferentemente, por carta

certificada;

b) La solicitud de prórroga deberá hacerla el interesado ante la

municipalidad en formulario suministrado para esos fines por el

Registro General de Concesiones, dentro de los tres meses

siguientes a la notificación. Aún cuando ésta no se hubiere

practicado, el interesado podrá solicitar la prórroga dentro de

los seis meses anteriores al vencimiento del plazo de la

concesión;

c) Para que se le dé trámite a una solicitud de prórroga el

concesionario deberá encontrarse al día en el pago del canon y

haber cumplido con todas las demás obligaciones establecidas en

la Ley, el reglamento y el contrato. En todo caso, la solicitud

se tendrá como presentada en la fecha en que haga el pago o

cumpla sus obligaciones;

d) La Municipalidad deberá remitir la solicitud de prórroga al ICT o

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 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 reformado por el artículo 3º del Decreto Nº 21756 de 24 de

noviembre de 1992).

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.

[Ficha artículo](#)

C. Desarrollos urbanos y turísticos.

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

(Así reformado por el Decreto Ejecutivo N° 29307 del 26 de enero del 2001).

[Ficha artículo](#)

Artículo 55.- ***(Así derogado por el artículo 13 del decreto ejecutivo N° 29307 del 26 de enero del 2001)***

[Ficha artículo](#)

Artículo 56.- Quienes se propongan realizar explotaciones

turísticas, deberán rendir garantía de ejecución del proyecto a favor de

la municipalidad respectiva, con la aprobación previa del ICT en cuanto

al monto y al tipo de garantía. Dicha garantía deberá rendirse mediante hipoteca, bonos de garantía o bonos del Estado o sus instituciones, o cualquier otra forma de caución satisfactoria. El monto se fijará entre el 1% y el 5% del valor del proyecto, y la garantía deberá rendirse con un plazo de vigencia que exceda en un tercio al fijado por el interesado para la ejecución del proyecto.

Una vez terminado el proyecto, la garantía será devuelta por la municipalidad a los interesados, previa autorización escrita del ICT.

Esta garantía se otorgará sin perjuicio de las que establecen las leyes en favor de otras instituciones. En caso de incumplimiento, la municipalidad ejecutará la garantía y su producto se destinarán a los fines previstos en el artículo 59 de la Ley. Las municipalidades, con la aprobación del ICT, podrán prorrogar el plazo de ejecución de la obra, en

cuyo caso deberá renovarse la garantía conforme a lo indicado en el

párrafo anterior.

[Ficha articulo](#)

CH. Prioridades:

Artículo 57.- Las concesiones se otorgarán atendiendo el principio

de que el primero en tiempo es primero en derecho. Sin embargo, cuando

para el mismo terreno se presenten solicitudes para usos diferentes que

se ajusten a los lineamientos del plan de desarrollo de la zona, la

concesión se otorgará de acuerdo con el siguiente orden de prioridades:

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

1.- Actividades turísticas declaradas como tales por el ICT.

2.- Actividades recreativas y deportivas.

3.- Uso residencial.

4.- Actividades comerciales y artesanales.

5.- Explotaciones agropecuarias, de pesca no deportiva, o

industriales.

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

será el siguiente:

1.- Explotaciones agropecuarias, de pesca no deportiva, o

industriales.

2.- Uso residencial.

3.- Actividades comerciales y artesanales.

4.- Explotaciones recreativas y deportivas.

5.- Explotaciones turísticas.

En el caso de núcleos poblados que no cuenten con un plan de

ordenamiento urbano, el uso residencial tendrá prioridad sobre los demás.

[Ficha articulo](#)

D. Cesiones, gravámenes y cambio de uso:

Artículo 58.- Ningún concesionario podrá modificar o cambiar el uso

o destino de su parcela ni de sus edificaciones o instalaciones, a menos

que cuente con la autorización expresa de la municipalidad respectiva y

del ICT o el ITCO, según corresponda. Esta autorización sólo podrá

extenderse en atención a criterios de mayor conveniencia pública.

Cuando se autorice el cambio de uso o destino, se modificará el

canon si corresponde pero no así el plazo original de la concesión.

[Ficha articulo](#)

Artículo 59.- Para que una concesión o los derechos derivados de

ella puedan cederse, comprometerse, traspasarse, o gravarse, total o

parcialmente deberá contarse con la autorización escrita de la

municipalidad respectiva y el ICT o el ITCO, según corresponda.

En caso de traspaso seguirán vigentes todas las estipulaciones del

contrato, incluyendo el canon o la proporción que correspondiere de éste

si la cesión fuere parcial.

[Ficha artículo](#)

Artículo 60.- Para los efectos del artículo anterior, el interesado

presentará la documentación respectiva ante la municipalidad, la cual

deberá enviar copia al ICT o al IDA según corresponda, dentro de los ocho

días naturales siguientes, 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 reformado por el artículo 3º del Decreto N° 21756 de 24 de noviembre

de 1994).

[Ficha artículo](#)

Artículo 61.- 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 incorporan al dominio municipal. Igualmente se extinguirá la concesión si por algún motivo de conveniencia general la municipalidad o el Concejo Municipal de Distrito según el caso, deseara el lote para destinarlo al uso público, debiendo pagar en este caso el valor de las mejoras existentes si fuera procedente a los herederos o presuntos herederos.

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

(Así reformado por el artículo 1º del decreto ejecutivo N° 37278 del 31 de agosto de 2012)

[Ficha artículo](#)

E. Limitaciones y casos especiales:

Artículo 62.- No se podrán otorgar concesiones en lotes donde no esté

demarcada la zona pública. A tal efecto, cada municipalidad demarcará la

zona pública a lo largo del litoral de su jurisdicción y en especial en

aquellas áreas de la Zona Marítimo Terrestre en que se contemple la

construcción de obras o edificaciones, debiendo contratar los estudios

necesarios para este fin con el Instituto Geográfico Nacional, el cual

demarcará de acuerdo con lo establecido en el artículo 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 fije el Instituto Geográfico Nacional de conformidad

con los estudios que realice en cada caso.

Para cubrir el costo de la demarcación, las municipalidades podrán

cobrar a los concesionarios cuyos lotes colinden con la zona pública una

tasa por metro lineal de frente, la cual se calculará dividiendo el costo

de la demarcación entre el número de metros lineales que abarque la

misma.

Quienes tengan interés para contratar la demarcación de la zona

pública deberán solicitar autorización a la municipalidad respectiva, una vez obtenida podrán contratarla con el citado Instituto y el costo correrá por cuenta de los interesados.

(Así reformado por el artículo 1º del Decreto N° 16370 de 10 de junio de 1985)

[Ficha articulo](#)

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

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

[Ficha articulo](#)

Artículo 64.- Las municipalidades podrán cobrar a los concesionarios

el costo de los trabajos topográficos realizados para preparar los planos

de lotificación. Para el cálculo de lo que corresponde pagar a cada

concesionario, se prorrateará el costo total de los trabajos de acuerdo

con el área total de los lotes destinados a concesiones.

[Ficha artículo](#)

Artículo 65.- Los lotes o parcelas, en las zonas declaradas turísticas destinadas a uso habitacional unifamiliar tendrán un área mínima de 200 metros cuadrados y un área máxima de 4,000 metros cuadrados. Igualess limitaciones se aplicarán a las parcelas que se den en concesión con fines de esparcimiento, descanso y vacaciones de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57, inciso c) de la Ley. Las dimensiones de los lotes para todos los otros usos serán las establecidas en el Plan Regulador de la zona.

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

(Así reformado por el artículo 3° del decreto ejecutivo N° 37882 del 24 de julio del 2013)

[Ficha artículo](#)

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

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

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

(Así reformado por el Artículo 1° del decreto ejecutivo N° 29059-MP- MEIC-TUR del 03 de noviembre del 2000)

[Ficha artículo](#)

Artículo 67.- Para el otorgamiento de las concesiones contempladas

en el artículo anterior se preferirá a las entidades que tengan el mayor

número de miembros o afiliados activos, según conste en el registro

correspondiente, y, en igualdad de condiciones, a la que haya presentado

primero la solicitud.

Estas entidades sólo podrán hacer uso de la preferencia que les

otorga esa 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.

[Ficha artículo](#)

Artículo 68.- De acuerdo con el artículo 57, inciso d) de la Ley, en

las zonas turísticas no podrán darse concesiones para industrias salvo

las relacionadas con la explotación turística. Se consideran industrias

relacionadas con la explotación turística aquellas instalaciones con

carácter de artesanía 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 artículos a base de conchas, caracoles y otros

materiales de origen marítimo.

3.- Fabricación de artículos con los siguientes materiales ya

preparados: Caucho celofán, hueso, madera, mimbre, palma, paja,

papel, piel, cuero, plumas y vidrio.

4.- Fabricación de artículos de cerámica y alfarería cuya cocción se

haga en hornos eléctricos o de gas;

5.- Armado de juguetes, fabricación de artículos deportivos e

instrumentos musicales.

6.- Fabricación de hielo, helados y elaboración y envasado de

derivados vegetales como jugos y conservas.

7.- Panaderías y pastelerías con hornos eléctricos o de gas,

fabricación de cacao y chocolate, dulces, bombones, confituras,

galletas, tortillas y envasado de miel de abeja.

8.- Actividades de los tipos señalados, que excedan al nivel de

artesanía o pequeña industria, u otros no contemplados siempre

que se cuente con la autorización razonada del ICT.

En todo caso, sólo se permitirá la instalación de artesanías o

industrias cuando éstas no presenten riesgos para la salud y la seguridad

de los vecinos y sean declaradas por el Ministerio de Salud como

inofensivas o con molestias confinables al predio en que se ubiquen.

En ningún caso serán permitidas instalaciones u operaciones de tipo

extractivo en las zonas turísticas.

[Ficha artículo](#)

Artículo 69.- Las concesiones de terrenos para fines agropecuarios

deberán ajustarse a las dimensiones máximas que se establecen a

continuación:

1.- En las zonas turísticas:

a) Cuando la explotación quede comprendida en su totalidad

dentro de la zona restringida, el predio no podrá tener más

de un kilómetro de longitud en la línea paralela al litoral,

ni un área mayor de 15 hectáreas; y

b) Cuando el solicitante sea propietario de una finca colindante

en la zona restringida, la longitud máxima que podrá tener el

terreno que se dé en concesión será la que resulte menor

entre: i) la longitud de la colindancia entre la finca y la

zona marítimo terrestre y ii) un kilómetro.

2.- En las zonas no turísticas o pendientes de declaratoria por

parte del ICT:

a) Cuando la explotación quede comprendida en su totalidad

dentro de la zona restringida, el área no podrá exceder de

100 hectáreas; y

b) Cuando el solicitante sea propietario de una finca colindante

con la zona marítimo terrestre, la longitud máxima será la

que resulte menor entre: i) La longitud de la colindancia

entre la finca y la zona marítimo terrestre y ii) cinco

kilómetros.

[Ficha artículo](#)

Artículo 70.- Para las concesiones de uso agropecuario, el

solicitante deberá presentar un croquis del terreno, en el que se indique

la ubicación, linderos y medidas lineales, en metros, de todos sus lados.

[Ficha articulo](#)

Artículo 71.- Para garantizar el libre acceso a la zona pública, el Estado o sus instituciones podrán abrir las vías que consideren necesarias en terrenos otorgados en concesión para fines agropecuarios.

El concesionario no tendrá derecho a indemnización alguna excepto la que corresponda a las mejoras autorizadas que deban ser destruidas, según avalúo de la Municipalidad o del Concejo Municipal de Distrito, según el caso(*).

()(Modificada su denominación por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 37278 del 31 de agosto de 2012).*

[Ficha articulo](#)

Artículo 72.- Para los efectos del artículo 58 de la Ley en lo

referente al acceso a la zona pública, las calles que se abran tendrán un

derecho de vía de 14 metros, salvo que el Ministerio de Obras Públicas y

Transportes, el INVU o el ICT, indiquen uno mayor.

[Ficha articulo](#)

Artículo 73.- Los contratos de concesión o arrendamiento otorgados

legalmente sobre los 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 22 de este reglamento.

[Ficha artículo](#)

Artículo 74.- De acuerdo con el artículo 69 de la Ley, las

edificaciones y construcciones que se hayan levantado sin la respectiva

autorización en predios de la zona restringida dados legalmente en

arrendamiento o concesión conforme a leyes anteriores, deberán ser objeto

de planificación de acuerdo con las normas urbanísticas que se dicten,

las cuales se aplicarán gradualmente en casos de remodelaciones o

reconstrucciones.

[Ficha articulo](#)

Artículo 75.- Los pobladores de la zona marítimo terrestre,

costarricenses 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 existiesen mejoras en la zona pública, se aplicará lo dispuesto en el inciso e), artículo 73 del reglamento, y las disposiciones del artículo 74 del reglamento si las mejoras estuvieren ubicadas en la zona restringida.

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

Sin embargo, podrán solicitar concesión sobre el predio y, si se les

otorgare, no se les cobrará por el uso, y disfrute de esas mejoras. Las

solicitudes de concesiones que hagan los ocupantes de la zona marítimo

terrestre tendrán prioridad sobre las demás.

[Ficha artículo](#)

Artículo 76.- Cuando pasen a dominio de la municipalidad las mejoras

de un predio sin haberse pagado suma alguna por éstas, la municipalidad

podrá dar en concesión el predio con las mejoras siguiendo el

procedimiento que establece el artículo 60 de la Ley, cuando se aplique.

[Ficha artículo](#)

F. Utilización de ingresos:

Artículo 77.- Con relación a la utilización del veinte por ciento de

los ingresos que perciban las municipalidades por concepto de

concesiones, las municipalidades darán prioridad al pago de aquellas

mejoras que se encuentren dentro de la zona pública y a las que se

requiera eliminar para construir vías de acceso a esa zona.

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha artículo](#)

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

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 reformado por el artículo 3º del Decreto N° 21756 de 24 de noviembre de 1992).

[Ficha articulo](#)

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

[Ficha articulo](#)

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 reformado por el artículo 4º del Decreto Nº 21756 de 24 de noviembre

de 1992)

[Ficha artículo](#)

Artículo 83.- En el Registro General de Concesiones se inscribirán

las concesiones otorgadas, prórrogas o cesiones de los respectivos

contratos, los gravámenes que se constituyan, así como cualquier otro

acto o contrato que afecte, limite, modifique o extinga los derechos

derivados de las concesiones, aplicando para este efecto las

disposiciones siguientes y los procedimientos establecidos en el Código

Civil, Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo Nº 9885-J de 16

de abril de 1979 y sus reformas, Ley Nº 6145 de 18 de noviembre de 1977

(Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público) y sus

reformas y demás leyes conexas.

(Así reformado por el artículo 4º del Decreto N° 21756 de 24 de noviembre

de 1992)

[Ficha artículo](#)

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

(Así reformado por el Artículo 1º del decreto ejecutivo N° 29059-MP- MEIC-TUR del 03 de noviembre del 2000)

[Ficha artículo](#)

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 reformado por el artículo 4º del Decreto N° 21756 de 24 de noviembre

de 1992)

[Ficha articulo](#)

Artículo 86.- La Dirección de 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 reformado por el artículo 4º del Decreto N° 21756 de 24 de noviembre

de 1992)

[Ficha articulo](#)

Artículo 87.- Al procedimiento de calificación e inscripción de

concesiones, cesiones, prórrogas o cualquier otro acto relativo a la Zona

Marítimo Terrestre le resultarán aplicables los procedimientos

establecidos en el Código Civil, Reglamento del Registro Público, Decreto

Ejecutivo N° 9885-J de 16 de abril de 1979 y sus reformas, Ley N° 6043 de

2 de marzo de 1977 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 7841-P de 16 de

diciembre de 1977, y demás leyes conexas.

(Así reformado por el artículo 4º del Decreto N° 21756 de 24 de noviembre

de 1992)

[Ficha artículo](#)

Artículo 88.- La inscripción de nuevas concesiones pagarán conforme

lo establece el numeral 4; las prórrogas, gravámenes y cualquier otra

operación atinente, pagarán conforme lo establece los numerales 1 y 26,

todos de la Tabla III de la Ley de Aranceles del Registro Público, Ley N°

4564 de 29 de abril de 1970 y sus reformas.

(Así reformado por el artículo 4º del Decreto N° 21756 de 24 de noviembre

de 1992)

[Ficha artículo](#)

Artículo 89.- DEROGADO.

(Derogado por el artículo 5º del Decreto N° 21756 de 24 de noviembre de

1992).

[Ficha artículo](#)

Artículo 90.- DEROGADO.

(Derogado por el artículo 5º del Decreto N° 21756 de 24 de noviembre de

1992).

[Ficha artículo](#)

Artículo 91.- DEROGADO.

(Derogado por el artículo 5º del Decreto N° 21756 de 24 de noviembre de

1992).

[Ficha articulo](#)

Artículo 92.- DEROGADO.

(Derogado por el artículo 5º del Decreto N° 21756 de 24 de noviembre de

1992).

[Ficha articulo](#)

CAPITULO IV

Disposiciones Especiales.

Artículo 93.- De acuerdo con el artículo 74 de la Ley, la zona

marítimo terrestre comprendida en el Proyecto de Desarrollo Integral de

Bahía Culebra, desde Punta Cabuyal hasta Punta Cacique, queda bajo la

administración directa del ICT. Las concesiones en esa área serán

otorgadas por dicho instituto; las solicitudes se presentarán ante éste y

se tramitarán de acuerdo con el procedimiento contemplado en este reglamento, en lo que fuere aplicable. El ICT otorgará esas concesiones únicamente cuando se ajusten al Plan de Desarrollo Integral o no lo interfieran. Una vez otorgada una concesión, el Instituto lo pondrá en conocimiento de 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 pueden dictar.

[Ficha artículo](#)

Artículo 94.- La Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo

Económico de la Vertiente Atlántica continuará con el dominio sobre los terrenos que le fueron traspasados, en virtud del artículo 41, inciso b)

de la Ley Nº 5337 de 27 de agosto de 1973, excepto en la zona marítimo

terrestre correspondiente a ambos lados del sistema de canales

principales que unen los puertos de Moín y Barra de Colorado. Esta zona

comprenderá doscientos metros a lo largo de cada orilla de los canales

principales.

En la zona pública comprendida a lo largo del litoral se aplicará lo

que dispone el artículo 25 de la ley.

[Ficha artículo](#)

Artículo 95.- Para dar cumplimiento al artículo 76 de la Ley la

Municipalidad del cantón central de Puntarenas deberá elaborar un plano

topográfico en el que se indique claramente la franja de los cincuenta

metros a partir de la pleamar ordinaria y las demasías de los terrenos, o

sea, las áreas comprendidas entre la zona reservada para la construcción

de la alameda y los terrenos vendidos por el ICT a particulares. La

Municipalidad y el ICT deberán, asimismo, y antes de que se ofrezcan en

venta las demasías de los terrenos, elaborar el plano de la alameda

costanera.

Una vez cumplidos los anteriores requisitos y previo avalúo de la

Dirección General de la Tributación Directa, la municipalidad deberá

publicar en el Diario Oficial y en dos de los periódicos de mayor

circulación, un aviso dirigido a los ocupantes actuales de las demandas

de los terrenos vendidos por el ICT, ofreciéndoles en venta dichas

demasías y fijándoles un plazo de seis meses a partir de la publicación

para celebrar el respectivo contrato de venta.

Vencido este plazo, la Municipalidad podrá ofrecer en venta los

predios respectivos a quien interese.

Artículo 96.- Para efectos de lo dispuesto en el artículo 77 de la

Ley, el Instituto Geográfico Nacional demarcará, en un plazo no mayor de

seis meses después de la publicación de este decreto, el límite de los

terrenos colindantes por el Norte con el estero de Puntarenas.

Los terrenos que se formen por accesión natural o artificial en el

litoral Sur del estero de Puntarenas son de dominio público y de

propiedad del Estado, de conformidad con la Ley de Aguas Nº 176 de 27 de

agosto de 1942. 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.

[Ficha artículo](#)

Artículo 97.- Todo relleno o acceso artificial en el estero de

Puntarenas deberá realizarse de acuerdo con las normas que para tal

efecto establezca el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las

solicitudes de permiso para esos trabajos deberán presentarse ante la

Municipalidad de Puntarenas, la que las remitirá a los Ministerios de

Obras Públicas y Transportes y de Agricultura y Ganadería, para su

aprobación previa. Una vez que cuente con ese pronunciamiento, la

Municipalidad de Puntarenas deberá resolver sobre la solicitud presentada

tomando en consideración el Plan Regulador de la ciudad.

[Ficha artículo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

Artículo 99.-Rige a partir de su publicación.

[Ficha articulo](#)

Transitorio I: En el otorgamiento de concesiones se dará preferencia

a las solicitudes presentadas con anterioridad a la vigencia de este

reglamento siempre y a cuando se adecúen a los requisitos aquí

establecidos y sin perjuicio de las prioridades establecidas en el

artículo 57 del reglamento.

[Ficha articulo](#)

Transitorio II: El Ministerio de Obras Públicas y Transportes deberá

determinar, en un plazo no mayor de un año, los espacios de libre

tránsito destinados a vías públicas en los inmuebles de la zona

marítimo-terrestre o colindantes con ella, que tengan restricciones para

ese fin.

.e

[Ficha artículo](#)

Fecha de generación: 26/5/2024 12:45:57

[Ir al principio del documento](#)