

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**REFORMA DE VARIOS ARTÍCULOS DE LA LEY N.º 9221, LEY MARCO
PARA LA DECLARATORIA DE ZONA URBANA LITORAL Y SU
RÉGIMEN DE USO Y APROVECHAMIENTO TERRITORIAL,
DE 27 DE MARZO DE 2014, Y SUS REFORMAS**

**MELVIN ÁNGEL NUÑEZ PIÑA
DIPUTADO**

EXPEDIENTE N.º 20.988

**DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES**

PROYECTO DE LEY

REFORMA DE VARIOS ARTÍCULOS DE LA LEY N.º 9221, LEY MARCO PARA LA DECLARATORIA DE ZONA URBANA LITORAL Y SU RÉGIMEN DE USO Y APROVECHAMIENTO TERRITORIAL, DE 27 DE MARZO DE 2014, Y SUS REFORMAS

Expediente N.º 20.988

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Costa Rica se sitúa en el istmo centroamericano en plena zona tropical norte entre los 8° y los 11° latitud norte, a unos 1.000 kilómetros del ecuador. La extensión continental es de 51.100 km² y de 640.000 km² si se incluye el mar territorial y patrimonial. La privilegiada situación determina casi todos los rasgos geográficos (físicos y económicos), lo que facilita la existencia de una riqueza natural única y una marcada variedad climatológica.

Como su nombre bien lo indica, Costa Rica posee una riqueza en sus costas, bañadas por mares que generan una belleza paisajística única y exótica altamente llamativa para el turismo nacional e internacional. Esta realidad se ha vuelto una actividad indispensable para la economía nacional, razón por la que existen regulaciones que pretenden organizar y ordenar los territorios costeros.

Aunque los territorios costeros sirven de hogar para una gran cantidad de familias costarricenses que los han habitado por décadas, la legislación vigente para regular estos territorios ha causado serias dificultades para que los habitantes de estas zonas puedan optar por mejores condiciones de vida, como es el acceso a vivienda digna, servicios básicos de calidad y la inseguridad jurídica que soportan sus terrenos.

La legislación promulgada en materia de ordenamiento territorial de las costas ha generado incerteza jurídica a los pobladores de estas zonas. Prueba de lo anterior es el hecho de que en estos momentos existe una gran cantidad de familias costarricenses que ven amenazado su patrimonio familiar, producto del giro de órdenes de desalojos que menoscaban la tranquilidad de estas personas y que ponen en riesgo sus bienes dada su condición de vulnerabilidad.

La interpretación de la Procuraduría General de la República sobre la obligatoriedad de los planes reguladores en las costas del país, sumado a la ausencia de una legislación clara en materia de ordenamiento territorial, ha sumido a las zonas costeras costarricenses en condiciones de vulnerabilidad física y social, reduciendo casi a cero las posibilidades de contar con viviendas dignas y el acceso a créditos.

Problemática en zonas costeras

Dos importantes esfuerzos normativos han nacido a la vida jurídica nacional, como respuesta a la situación de incertidumbre que viven los ocupantes de la zona marítima terrestre. El primero es la promulgación de la Ley N.° 9221, Ley Marco para la Declaratoria de Zona Urbana Litoral y su Régimen de Uso y Aprovechamiento Territorial, de 27 de marzo de 2014, y sus reformas.

La ley citada tuvo como fin primordial evitar los desalojos en la zona marítimo terrestre, para lo cual reconoció los asentamientos humanos consolidados históricamente y, en consecuencia, estableció una excepción a la Ley N.° 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977, y sus reformas.

Puntualmente, la excepción anterior consiste en que las circunscripciones territoriales ubicadas en el litoral, que sean declaradas áreas urbanas y que tengan un plan regulador costero debidamente aprobado, puedan ser declaradas como zonas urbanas litorales y, por ende, mediante un régimen de uso, estos territorios puedan ser usados y aprovechados por sus habitantes.

Valga decir que con esta ley no se pretendía motivar la ocupación indiscriminada de la zona marítima terrestre. El espíritu de la norma es facultar al Poder Ejecutivo para que emita declaratorias de zonas urbanas litorales de los asentamientos consolidados dentro de estos, para lo cual dichos territorios deben tener una planificación adecuada de conformidad con las características de la zona y la legislación ambiental vigente.

La correspondiente declaratoria de zona urbana litoral tiene su génesis en la identificación de un área con alta densidad de concentración urbana en litoral en el respectivo Plan Regulador Costero. Así las cosas, la ley establece que no podrá emitirse una declaratoria de zona urbana litoral sin la existencia previa del Plan Regulador, debidamente aprobado por las instituciones responsables.

Es de destacar que la Ley N.° 9221 ha tenido problemas en su implementación, producto de los cuestionamientos constitucionales que, incluso, originaron una acción de inconstitucionalidad¹, en la cual se alegó un menoscabo al principio de intangibilidad de la zona marítimo terrestre al permitirse concesionar en los cincuenta metros contiguos a pleamar. No obstante, dicha acción fue declarada sin lugar por la Sala Constitucional.

Dentro de sus consideraciones, la Sala Constitucional determinó que los criterios de derecho urbanístico y ambiental no deben interpretarse de forma excluyente con el principio de intangibilidad del área pública dentro de la zona marítima terrestre. En esta misma oportunidad el máximo tribunal señaló que se debe garantizar el derecho a una vivienda digna y a un medio de subsistencia digno, por lo que

¹ Expediente 14-007500-0007-CO

reconoce los asentamientos históricamente establecidos en los litorales, sin que regule hacia futuro nuevos asentamientos.²

Por su parte, la Ley N.° 9242, Ley para la Regularización de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítima Terrestre, de 6 de mayo de 2014, regula las construcciones existentes en la zona restringida de la zona marítimo terrestre y, como consecuencia, legaliza el aprovechamiento de estas, mediante el otorgamiento de concesiones en observancia de la ley y los planes reguladores respectivos. Además, este marco jurídico permitió que las construcciones que se hayan realizado sin contar con el Plan Regulador, o bien, sin mediar una concesión, puedan mantenerse siempre que se ajuste al Plan Regulador y se tramite la concesión.

La Ley N.° 9242 cubre todas las construcciones hechas por los actuales ocupantes, indistintamente de si su ocupación es a título precario, si son permisionarios o bien concesionarios. Esta normativa evita los desalojos y las demoliciones que se han querido proponer como la única salida a la no planificación legal de las construcciones allí levantadas.

En virtud de lo anterior, y previendo la innegable falta de planes reguladores del país y su compleja tramitación, la Ley N.° 9242 estableció un plazo³, a fin de que las respectivas municipales que tengan jurisdicción sobre los litorales y las costas inicien la tramitación del Plan Regulador y soliciten la declaratoria de zonas urbanas litorales, según sea el caso.

Por lo anterior, en estos territorios se ve seriamente limitada la creación de pequeñas y medianas empresas; además, se reducen las opciones para los pescadores y, por supuesto, se menoscaba el crecimiento de la industria turística, tan importante para el crecimiento y la dinamización de la economía local y el fortalecimiento de la calidad de vida de las personas que habitan las zonas costeras.

Esta reforma tiene como fin precisar el concepto de zona urbana litoral, establecido en la Ley N.° 9221, Ley Marco para la Declaratoria de Zona Urbana Litoral y su Régimen de Uso y Aprovechamiento Territorial, de 27 de marzo de 2014, y sus reformas; asimismo, da mayor precisión normativa al régimen de uso y aprovechamiento de los territorios declarados como zona urbana litoral. Además, procura ampliar el plazo brindado en el transitorio I, actualmente caducado, para que las municipalidades y las instituciones respectivas realicen el Plan Regulador Costero.

² Sala Constitucional SC-CP01-16

³ Según el transitorio I de esta ley, las municipalidades disponen de un plazo de treinta y seis meses, contado desde la entrada en vigencia de la ley, para tramitar la declaratoria. El plazo mencionado empezó a correr el 27 de marzo de 2014, por lo que venció el 25 de abril de 2017.

Por las razones expuestas, se presenta a consideración de las señoras diputadas y los señores diputados el siguiente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**REFORMA DE VARIOS ARTÍCULOS DE LA LEY N.° 9221, LEY MARCO
PARA LA DECLARATORIA DE ZONA URBANA LITORAL Y SU
RÉGIMEN DE USO Y APROVECHAMIENTO TERRITORIAL,
DE 27 DE MARZO DE 2014, Y SUS REFORMAS**

ARTÍCULO ÚNICO- Se reforman los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y los transitorios I y II de la Ley N.° 9221, Ley Marco para la Declaratoria de Zona Urbana Litoral y su Régimen de Uso y Aprovechamiento Territorial, de 27 de marzo de 2014, y sus reformas. Los textos son los siguientes:

CAPÍTULO I
DECLARATORIA DE ZONA URBANA LITORAL

Artículo 1- La presente ley establece el marco regulatorio para la creación y la declaratoria de zonas urbanas litorales y el régimen de uso y aprovechamiento de las áreas comprendidas en ellas.

Esta ley desafecta las áreas de naturaleza demanial incorporadas a las zonas urbanas litorales que se ubiquen dentro de la zona restringida de la zona marítima terrestre, conforme a la Ley N.° 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977, y regula el uso y el aprovechamiento de esas áreas aledañas a la zona restringida de la zona marítima terrestre que sean incorporadas en la zona urbana litoral.

La zona pública, debidamente delimitada y definida conforme a la Ley N.° 6043, habiendo estado habitada antes de la entrada en vigencia de esta ley y sus reformas, y cuyos pobladores cumplan con los preceptos de poblador u ocupante conforme ese cuerpo normativo y sus reformas, podrá formar parte del conglomerado de la zona urbana litoral, pero seguirá manteniendo su naturaleza demanial y será únicamente concesionada conforme lo establezca esta ley.

Artículo 2- Para los efectos de la presente ley, y conforme a la nomenclatura científica internacional, se entenderá por zona urbana litoral el área de desenvolvimiento territorial de un centro de población costero, que presenta un nivel de organización social, político y económico y una dotación de bienes y servicios totalmente identificable en el que los habitantes se organizan, para habitar y hacer su vida de acuerdo con su estructura social y su actividad económica y cultural, previa declaratoria de la autoridad competente. Solamente podrán ser declaradas zonas urbanas litorales aquellas áreas urbanas conformadas de hecho, que cuenten con una alta concentración urbana en el litoral antes de la entrada en vigencia de esta ley.

La zona urbana litoral podrá incluir las áreas de naturaleza demanial comprendidas en los doscientos metros contiguos a la pleamar ordinaria y los terrenos aledaños a estas, indistintamente de que se trate de bienes de naturaleza privada.

Las áreas afectas al Régimen de Patrimonio Natural, que estén comprendidas en las zonas urbanas litorales, se regirán por la normativa ambiental que les sea aplicable.

Artículo 3- Se autoriza al Poder Ejecutivo, por medio del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), para que mediante decreto ejecutivo realice las declaratorias de zonas urbanas litorales, de conformidad con las disposiciones contenidas en la presente ley.

Artículo 4- Se crea la Comisión Interinstitucional de Zonas Urbanas Litorales, en adelante Cizul, como un órgano técnico adscrito al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), cuya función será determinar la viabilidad técnica de la declaratoria de zona urbana litoral.

El dictamen de la Cizul, que determine la improcedencia técnica de la declaratoria de zona urbana litoral, será vinculante.

La Cizul contará con un Consejo Director integrado por:

- a) El ministro del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah) o su representante, quien presidirá la Comisión.
- b) El ministro del Ministerio de Ambiente y Energía (Minae) o su representante.
- c) El ministro del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (Mideplan) o su representante.
- d) El ministro de turismo o su representante.
- e) El director general del Instituto Geográfico Nacional o su representante.
- f) El presidente ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) o su representante.
- g) El presidente ejecutivo del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM) o su representante.

Los representantes de los ministros, los presidentes ejecutivos o los directores deberán ser funcionarios de la dependencia a su cargo y ejercerán su cargo *ad honorem*.

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos proporcionará los recursos económicos, materiales y técnicos para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

La Cizul podrá solicitar cooperación técnica y legal a las universidades públicas, los colegios profesionales y cualquier otro organismo público y privado que estime pertinente para el cumplimiento de sus objetivos, previo establecimiento de un convenio de cooperación entre las partes, refrendado por la Contraloría General de la República.

Artículo 5- La declaratoria de zona urbana litoral al menos deberá considerar:

a) La solicitud de la municipalidad, acordada por el concejo municipal respectivo.

b) El Plan Regulador Costero vigente de la respectiva municipalidad, que incorpore la variable ambiental y la Certificación del Patrimonio Natural del Estado e identifique aquellas áreas de alta concentración urbana en el litoral, compatibles con las características dadas en el artículo 1 y la definición dada en el artículo 2, ambos de esta ley. Estas áreas deberán tener dentro de este Plan Regulador una zonificación especial conforme a los lineamientos de un Plan Regulador Urbano y no sujeto al Reglamento para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, emitido por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT), lo anterior producto del carácter especial de estas áreas.

c) El dictamen favorable del Instituto Costarricense de Turismo, como parte del proceso de revisión y aprobación del Plan Regulador Costero.

d) La declaratoria de área urbana, emitida por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), como parte del proceso de revisión y aprobación del Plan Regulador Costero.

e) La delimitación de los linderos georreferenciada, elaborada como parte del proceso de Plan Regulador Costero y revisada y avalada por el Instituto Geográfico Nacional.

Artículo 6- El trámite para la declaratoria de zona urbana litoral podrá iniciarse, exclusivamente, mediante una solicitud fundamentada de la municipalidad interesada, acordada por el concejo municipal respectivo.

Cumplidos los requisitos definidos en el artículo anterior de la presente ley, la Cizul dará audiencia a la Procuraduría General de la República, a efectos de que verifique el cumplimiento de tales requisitos, en el plazo de un mes calendario.

Asimismo, la Cizul publicará en el diario oficial La Gaceta y en un diario de circulación nacional por tres veces consecutivas un edicto, poniendo a conocimiento del público el trámite respectivo y los linderos de la eventual zona urbana litoral, a

fin de que quienes consideren lesionados sus intereses presenten sus objeciones durante el término de un mes calendario, que se contará desde la fecha de publicación del primer edicto.

Si se presentaran oposiciones, la Cizul analizará los argumentos y evacuará la prueba que se ofrezca en el escrito de oposición, en el plazo de un mes calendario. Contra la resolución que conozca el escrito de oposición cabrá recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los tres días siguientes a la notificación de la resolución recurrida.

En caso de que a partir de la oposición planteada se realicen modificaciones en los linderos de la eventual zona urbana litoral, deberá realizarse nuevamente el procedimiento dispuesto en los párrafos anteriores.

Vencido el plazo de oposiciones, o bien, una vez conocidas las oposiciones planteadas, en el plazo de hasta treinta días hábiles, la Cizul elaborará el informe técnico. Dicho informe deberá ser remitido al ministro del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, dentro del plazo señalado.

El ministro del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), en el plazo de hasta diez días hábiles, computado a partir de la recepción del informe técnico, remitirá este a la municipalidad respectiva, la cual deberá pronunciarse mediante acuerdo del concejo municipal en el plazo máximo de veinte días hábiles, contado desde la recepción del referido informe. Dicho acuerdo deberá ser remitido al ministro del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, dentro del plazo señalado.

En caso de que el informe técnico determine la viabilidad de la declaratoria de zona urbana litoral y la municipalidad acoja favorablemente el informe técnico, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos gestionará el decreto ejecutivo correspondiente, en un plazo máximo de veinte días hábiles.

El decreto ejecutivo, mediante el cual se emita una declaratoria, deberá incorporar, al menos, los límites georreferenciados de la zona urbana litoral y la identificación de las áreas de naturaleza demanial incorporadas en ellas.

No podrá emitirse una declaratoria de zona urbana litoral contraria al informe técnico emitido por la Cizul.

CAPÍTULO II RÉGIMEN PARA EL USO Y EL APROVECHAMIENTO TERRITORIAL DE ZONAS URBANAS LITORALES

Artículo 7- Realizada la declaratoria de la zona urbana litoral, la municipalidad de la respectiva jurisdicción procederá a comunicar a los vecinos de la zona restringida de las nuevas zonas urbanas litorales la obligatoriedad de tramitar la

correspondiente inscripción de los inmuebles, ahora sujetos a información posesoria, ante los juzgados agrarios correspondientes.

En caso de que sobre esta zona restringida de las nuevas zonas urbanas litorales existan concesiones debidamente inscritas, conforme a la Ley N.° 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de Marzo de 1977, y sus reformas, la Municipalidad respectiva comunicará al Registro Nacional de la Propiedad la existencia de una zona urbana litoral, con el fin de que se inicien las gestiones para transformar de oficio las concesiones hacia un nuevo folio real, lo anterior a partir de la información catastral y registral vigente a la fecha de entrada en vigencia de esta ley.

A los habitantes de la zona pública de estas nuevas zonas urbanas litorales se les comunicará su obligatoriedad de obtener la correspondiente concesión conforme a esta ley.

Una vez que los interesados cuenten con el título de propiedad debidamente inscrito ante el Registro Nacional de la Propiedad o la concesión, según corresponda, la Municipalidad les podrá aplicar la zonificación especial determinada en el Plan Regulador que dio origen a la declaratoria de zona urbana litoral y, por ende, consolidar procesos de desarrollo urbano que respondan a un adecuado ordenamiento territorial de estas áreas costeras.

Artículo 8- La zona restringida de las zonas urbanas litorales estará sometida al ordenamiento jurídico, conforme a la Ley N.° 4240, Ley de Planificación Urbana, de 15 de noviembre de 1968, y sus reformas, y su desarrollo urbanístico será conforme a la zonificación especial dada para esa área en el Plan Regulador que dio origen a esta. Habiendo perdido la vigencia el Plan Regulador, los inmuebles contemplados en este se regirán supletoriamente de conformidad con el reglamento emitido por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

En la zona pública de las zonas urbanas litorales, el Régimen Jurídico de Concesión se regirá por lo dictado en esta ley.

Quedan excluidos de lo dispuesto en el párrafo anterior los terrenos que presenten espacios abiertos de uso común, aquellos que posibiliten el libre acceso a la costa, los afectos a un régimen de patrimonio natural del Estado, los que correspondan al demanio público y aquellos ubicados en los cincuenta metros contiguos a la pleamar ordinaria que no hayan sido objeto de ocupación antes de la entrada en vigencia de esta ley.

En la zona pública de las áreas urbanas litorales solo podrá darse concesión conforme a esta ley y a partir de la zonificación especial dada para esa zona en el Plan Regulador Costero aprobado.

Artículo 9- Será competencia exclusiva de las municipalidades otorgar concesiones en las áreas comprendidas en la zona pública de las zonas urbanas

litorales de su respectiva jurisdicción, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y el Plan Regulador Costero aprobado de la respectiva localidad.

El contrato de concesión que emita la respectiva municipalidad deberá indicar al menos el uso y el aprovechamiento autorizado, el canon a pagar y su forma de pago, y el plazo de la concesión y las condiciones ambientales aplicables según la legislación vigente.

Artículo 10- Las concesiones que otorguen por parte de las municipalidades al amparo de esta ley en la zona pública de las zonas urbanas litorales deberán ajustarse al Plan Regulador Costero vigente de la respectiva localidad.

Sin perjuicio de lo anterior, para el otorgamiento de dichas concesiones tendrá prioridad el ocupante a título precario, cualquiera que sea su condición, que haya aprovechado el terreno de forma continua, quieta, pública y pacíficamente, antes de la entrada en vigencia de la Ley N.º 9073, Ley de Protección a los Ocupantes de Zonas Clasificadas como Especiales, de 19 de setiembre de 2012.

Artículo 11- Las concesiones otorgadas, de conformidad con esta ley, en la zona pública de las zonas urbanas litorales están sujetas a la condición de que los concesionarios no varíen el destino del terreno concesionado y las edificaciones o instalaciones que hagan en él, sin el consentimiento del concejo municipal respectivo. Ninguna de estas modificaciones podrá contrariar el Plan Regulador Costero aprobado.

Artículo 12- Es prohibido ceder o comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones que se otorguen en la zona pública de la zona urbana litoral, o los derechos derivados de ellas, sin la autorización expresa del concejo municipal respectivo. Carecerán de toda validez los actos o los contratos que infrinjan esta disposición y generarán responsabilidades de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Se autoriza a la municipalidad para que fije un canon por traspaso o gravamen de la concesión dada en la zona pública de la zona marítima terrestre.

Artículo 13- No se otorgarán concesiones:

- a) A las personas físicas extranjeras que no hayan residido en el país por lo menos durante cinco años.
- b) A las personas físicas extranjeras cuyo estatus migratorio sea irregular.
- c) A las personas jurídicas domiciliadas en el exterior.
- d) A las personas jurídicas cuyas acciones correspondan en más de un cincuenta por ciento (50%) a extranjeros.

Las personas jurídicas que cuenten con concesión en la zona pública de la zona urbana litoral deberán mantener, durante todo el plazo de la concesión, los porcentajes de participación accionaria establecidos en el inciso d) del presente artículo. En todo caso, el traspaso que se haga, en contravención de lo dispuesto aquí, será causal de pérdida de la concesión de forma definitiva.

Las personas jurídicas que tengan concesiones en la zona pública de las zonas urbanas litorales deberán reportar ante la municipalidad respectiva los movimientos realizados en el libro de accionistas, so pena de pérdida de la concesión de forma definitiva.

Artículo 14- Las concesiones en la zona pública de las zonas urbanas litorales se otorgarán por un plazo no menor de cinco ni mayor de veinte años.

Artículo 15- Las concesiones en la zona pública de las zonas urbanas litorales podrán prorrogarse, sucesivamente, al término de su vencimiento o de la prórroga anterior, hasta por un plazo máximo equivalente al plazo de la concesión original, siempre que lo solicite el interesado y lo acuerde la municipalidad respectiva.

La solicitud del concesionario deberá presentarse al menos tres meses antes de la fecha de vencimiento del plazo. 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 la concesión y la legislación ambiental vigente; si no lo estuviera o se encontrara 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 en que se acuerde la prórroga por parte de la municipalidad respectiva.

Artículo 16- En caso de fallecimiento o ausencia declarada del concesionario en la zona pública de las zonas urbanas litorales, la municipalidad autorizará el traspaso directo del contrato por el resto del plazo de la concesión a quien haya sido designado por el concesionario o, en su defecto, a sus legítimos herederos. El nuevo concesionario deberá cumplir los requisitos y las condiciones que establece esta ley.

Si no los hubiera, la concesión se tendrá como cancelada y volverá a la municipalidad respectiva, incluidas las construcciones y las mejoras existentes.

Artículo 17- El concesionario en la zona pública de las zonas urbanas litorales tiene derecho al uso y el aprovechamiento del terreno concesionado en los términos definidos en la presente ley y en el contrato de concesión.

El Estado conservará su derecho a ejercer el rescate de la concesión en razón del interés público.

Artículo 18- Son causales de cancelación de las concesiones otorgadas en la zona pública de las zonas urbanas litorales, las siguientes:

- a) El incumplimiento de las obligaciones y las condiciones establecidas en esta ley, los reglamentos que al efecto se dicten o las impuestas en el contrato de concesión, excepto si se comprueba caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero.
- b) El incumplimiento de las obligaciones de pago del canon definido.
- c) El incumplimiento de las condiciones ambientales incorporadas en el contrato de concesión y en la legislación ambiental existente.

Son causales de extinción de las concesiones otorgadas en la zona pública de las zonas urbanas litorales, las siguientes:

- 1) La imposibilidad de cumplimiento como consecuencia de medidas adoptadas por los Poderes del Estado, incluido el rescate de la concesión.
- 2) El acuerdo mutuo de la administración concedente y el concesionario.
- 3) El vencimiento del plazo de la concesión, sin hacer solicitud de prórroga.
- 4) La renuncia voluntaria o el abandono del concesionario.
- 5) El fallecimiento o la ausencia judicialmente declarada del concesionario, sin que haya designación de beneficiario o legítimos herederos.
- 6) La ausencia de acuerdo de prórroga, conforme lo establece el artículo 15 de esta ley.
- 7) La pérdida del área concesionada por acción de la naturaleza.
Cuando por alguna de las causales indicadas en este artículo se extinga o cancele una concesión en la zona pública de las zonas urbanas litorales, el inmueble afectado se revertirá a la municipalidad, la cual podrá darlo nuevamente en concesión, en observancia de los requisitos y las condiciones que establece esta ley.

La cancelación o extinción de la concesión en la zona pública de las zonas urbanas litorales es competencia de la municipalidad respectiva y estará precedida de un proceso administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N.º 6227, Ley General de la Administración Pública, de 2 de mayo de 1978, y sus reformas.

Artículo 19- Cada municipalidad será responsable de fijar los cánones que los concesionarios en la zona pública de las zonas urbanas litorales deban cancelar a favor de la Administración por el uso y el aprovechamiento del demanio público dado en concesión, el cual será calculado con base en la plataforma de valores por zonas homogéneas del Ministerio de Hacienda. Dicho canon sustituye el impuesto de bienes inmuebles.

En el caso de las nuevas propiedades privadas que surjan de la inscripción de las nuevas áreas de zona urbana litoral, el régimen contributivo se regirá conforme a la Ley N.° 7509, Impuestos sobre Bienes Inmuebles, de 9 de mayo de 1995.

Se exoneran de la cancelación del referido canon las instituciones del Estado, las instituciones autónomas y semiautónomas que sean prestatarias de servicios públicos en la zona pública de la zona urbana litoral y las personas físicas que sean adjudicatarias de una única concesión en la zona urbana litoral respectiva, otorgada exclusivamente para uso habitacional, cuyo valor máximo del terreno dado en concesión sea equivalente o menor a cuarenta y cinco salarios base, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N.° 7337, de 5 de mayo de 1993, y sus reformas.

En los restantes terrenos de la zona urbana litoral regirá lo dispuesto en la Ley N.° 7509.

Artículo 20- La municipalidad respectiva fiscalizará y controlará el uso y el cumplimiento de los derechos y las obligaciones de los concesionarios en la zona pública de las zonas urbanas litorales respecto de las concesiones otorgadas.

Por su parte, la Procuraduría General de la República, por sí o a instancia de cualquier institución pública o de parte interesada, ejercerá el control jurídico para el debido cumplimiento de esta ley. En consecuencia, hará las gestiones pertinentes respecto de cualquier acción que viole o tienda a infringir la presente ley u otras leyes conexas, o que pretenda obtener derechos o reconocimiento de estos contra aquellas normas, o para anular concesiones, permisos, contratos, actos, acuerdos o disposiciones obtenidos en contravención a estas. Lo anterior, sin perjuicio de lo que corresponda a otra institución pública, de conformidad con sus facultades legales.

Artículo 21- Las concesiones otorgadas en la zona pública de las zonas urbanas litorales, al amparo de esta ley, deberán inscribirse en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional.

Para tal efecto, las municipalidades deberán remitirle al Registro Nacional una copia certificada de las concesiones que otorguen en la zona pública de las zonas urbanas litorales, de las prórrogas que acuerden, los traspasos y gravámenes o de otras operaciones que autoricen, así como de los demás atestados que aquel les solicite, sin perjuicio de que los interesados presenten directamente los documentos correspondientes. De igual manera, se deberá consignar, ante dicho Registro, el

vencimiento, la extinción o la cancelación de concesiones, para cuyo efecto la municipalidad hará las gestiones pertinentes.

Estos actos no perjudicarán a terceros sino desde la fecha de su recibo o presentación en el Registro. El Registro Nacional, mediante decreto ejecutivo, fijará la tasa de inscripción de las concesiones, así como otras disposiciones necesarias para el funcionamiento.

En todo momento, desde el inicio mismo del proceso de declaratoria de la zona urbana litoral, mantendrá además un acercamiento directo con el Registro Nacional, a fin de coordinar lo pertinente con respecto a la inscripción de las nuevas propiedades que surjan como excepción a esta norma.

Artículo 22- Las municipalidades no podrán autorizar ni permitir nuevas construcciones que no estén ajustadas al Plan Regulador Costero vigente.

Cuando la Municipalidad constate que en la zona pública de la zona urbana litoral existe infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior, las municipalidades, previa información levantada al efecto, procederán al desalojo de los infractores y a la destrucción o la demolición de las construcciones, las remodelaciones o las instalaciones realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la municipalidad.

Cuando la Municipalidad constate que en la zona restringida de la zona urbana litoral existe infracción de lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo, las municipalidades, previa información levantada al efecto, procederán a la destrucción o la demolición de las construcciones, las remodelaciones o las instalaciones realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la municipalidad.

El infractor deberá cancelar el costo de demolición o destrucción y el resarcimiento del daño ambiental ocasionado, si lo hubiera. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones penales que procedan.

Artículo 23- El reglamento de esta ley establecerá la forma de tramitar la solicitud de concesión, las modalidades de la concesión, el canon a pagar, los demás procesos relacionados con la inscripción de los inmuebles desafectos al demanio público, así como cualquier otra disposición que se estime necesaria para regular las relaciones entre las municipalidades, los propietarios y los concesionarios.

Artículo 24- Se autoriza al Estado, las municipalidades, las instituciones autónomas y semiautónomas, el Sistema Financiero Nacional, las organizaciones no gubernamentales, entre otros interesados, para que inviertan en zonas urbanas litorales, con el propósito de favorecer la calidad de vida de sus habitantes, el crecimiento económico de la zona, la protección del ambiente y la conservación de las costumbres y los valores culturales, de conformidad con lo dispuesto en el

ordenamiento jurídico en su conjunto, en la presente ley y en el Plan Regulador Costero vigente de la respectiva localidad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Transitorio I- El Estado, por medio de todas las instituciones que involucren la consecución de los procesos de ordenamiento territorial, deberán garantizar que en un plazo no mayor de sesenta meses las municipalidades, con jurisdicción costera en ambos litorales del país, avancen significativamente en la aprobación de sus planes reguladores costeros, para lo cual ajustarán sus políticas públicas y financieras para promover que se tengan los recursos para que los procesos de elaboración, revisión y aprobación de planes reguladores en las municipalidades lleguen a su término final de aprobación.

Durante dicho plazo, las municipalidades podrán conservar las construcciones existentes en la circunscripción territorial que se pretende declarar zona urbana litoral, en tanto no se ubiquen en espacios abiertos al uso común o en áreas afectas a un régimen de patrimonio natural del Estado, no dificulten el libre acceso a la costa ni imposibiliten el disfrute de la playa a la población y no se haya acreditado, por autoridad administrativa o judicial competente, la comisión de daño ambiental o peligro o amenaza de daño al medio ambiente.

Asimismo, dichas construcciones podrán ser utilizadas a título precario, siempre que medie el pago de un canon por uso de suelo a título precario, fijado por la municipalidad de la respectiva jurisdicción. El pago por uso de suelo en precario no generará derecho alguno.

Cuando las construcciones existentes se ajusten al Plan Regulador Costero vigente, sin necesidad de realizar ninguna modificación, el interesado deberá gestionar la concesión pertinente o la inscripción ante el registro, según corresponda, esto en un plazo máximo de seis meses, contado desde la entrada en vigencia del Plan Regulador Costero.

En caso de que las construcciones existentes requieran modificaciones para ajustarse al Plan Regulador Costero, las municipalidades, en un plazo de seis meses, contado a partir de la entrada en vigencia del Plan Regulador Costero, prevendrán a los interesados para que estos, en el plazo improrrogable de seis meses posteriores a la prevención, procedan con las modificaciones pertinentes. Vencido dicho plazo, habiéndose constatado el cumplimiento de la prevención, el interesado deberá gestionar lo que corresponda en un plazo máximo de seis meses.

Agotado dicho plazo sin constatarse el cumplimiento de la prevención mencionada, la municipalidad procederá de conformidad con el procedimiento dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 22 de la presente ley.

El procedimiento dispuesto en esta norma no dispensa el pago de tasas, cánones, multas o precios públicos a favor de las municipalidades, salvo las exoneraciones dadas por ley.

Transitorio II- Las concesiones legalmente otorgadas en el área restringida que comprenda la declaratoria de zona urbana litoral, antes de la entrada en vigencia de esta ley, al amparo de lo dispuesto en el capítulo VI de la Ley N.º 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977, y sus reformas, deberán observar lo indicado en el párrafo segundo del artículo 7 de la presente ley, de forma que esta se convierta a folio real. En caso de que exista impedimento alguno para que esto sea realizado, las concesiones deberán respetarse hasta el vencimiento del plazo y permanecerán inscritas en el Registro General de Concesiones de la zona marítimo terrestre, y una vez finalizado el plazo iniciarán el procedimiento de información posesoria, conforme lo indicado en el artículo 7 de la presente ley.

Rige a partir de su publicación.

Melvin Ángel Núñez Piña
Diputado

26 de setiembre de 2018

NOTAS: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Jurídicos.

Este proyecto cumplió el trámite de revisión de forma en el Departamento de Servicios Parlamentarios.