ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

PLAZO ADICIONAL AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, N.° 9242 DE 06 DE MAYO DE 2014 Y DEL TRANSITORIO I DE LA LEY MARCO PARA LA DECLARATORIA DE ZONA URBANA LITORAL Y SU RÉGIMEN DE USO Y APROVECHAMIENTO TERRITORIAL, N.° 9221 DE 27 DE MARZO DE 2014

PEDRO MIGUEL MUÑOZ FONSECA
DIPUTADO

EXPEDIENTE N.° 22.077

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES

NOTA: **A solicitud del proponente, este Departamento no realizó la revisión de errores formales, materiales e idiomáticos que pueda tener este proyecto de ley.**

PROYECTO DE LEY

PLAZO ADICIONAL AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, N.° 9242 DE 06 DE MAYO DE 2014 Y DEL TRANSITORIO I DE LA LEY MARCO PARA LA DECLARATORIA DE ZONA URBANA LITORAL Y SU RÉGIMEN DE USO Y APROVECHAMIENTO TERRITORIAL, N.° 9221 DE 27 DE MARZO DE 2014

Expediente N° 22.077

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Con la publicación de la Ley para la Regulación de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, N.° 9242 de 06 de mayo de 2014 y de la Ley Marco para la Declaratoria de Zona Urbana Litoral y su Régimen de Uso y Aprovechamiento Territorial, N.° 9221 de 27 de marzo de 2014, se pretendió proporcionar una solución integral al problema de ocupación ilegítima que afecta a las poblaciones costeras.

La promulgación de la Ley para la Regulación de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, N.° 9242 de 06 de mayo de 2014, tuvo como objeto regularizar las construcciones existentes en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, definida en el artículo 10 de la Ley N.º 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 el marzo de 1977, y sus reformas, y legalizar el aprovechamiento de estas, mediante el otorgamiento de concesiones al amparo de dicha ley y de los planes reguladores costeros pertinentes.

Esta ley procuró posibilitar que, en el marco de la Ley N.º 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977 y sus reformas, las construcciones que se hayan realizado sin contar con un plan regulador costero, o bien, aquellas que no se hayan realizado al amparo de una concesión, puedan mantenerse en la medida que estas se ajusten al plan regulador costero pertinente y se solicite la concesión respectiva.

La Ley N.° 9242 comprende todas las construcciones de los actuales ocupantes, sean estos ocupantes a título precario, permisionarios o concesionarios y es una alternativa a la acción de desalojo y demolición que se ha pretendido imponer como única salida a la no regularización de dichas construcciones.

Partiendo de ello, el artículo 4 de la Ley N.º 9242 previó un tiempo prudencial para que las corporaciones municipales que no contaban con un plan regulador costero debidamente aprobado, concretarán su aprobación. Abriendo con ello la posibilidad de regularizar la ocupación que hasta el día de hoy se estima ilegal.

Particularmente, el artículo 4 supracitado establece que las municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona marítimo terrestre que no cuenten con un plan regulador costero vigente, dispondrán de veinticuatro meses, computados desde la entrada en vigencia de esta ley, para concretar la aprobación del plan.

Dicho plazo empezó a correr desde la de publicación de la Ley N.° 9242 en La Gaceta N.° 109 del 09 de junio de 2014. Por lo que su plazo venció el 09 de junio de 2016.

Por su parte, la promulgación de la Ley Marco para la Declaratoria de Zona Urbana Litoral y su Régimen de Uso y Aprovechamiento Territorial, N.° 9221, de 27 de marzo de 2014, tuvo como objetivo establecer una alternativa al desalojo indiscriminado de la zona marítimo terrestre, particularmente, en aquellos asentamientos consolidados históricamente, mediante el establecimiento de una excepción a la Ley N.º 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977, y sus reformas.

Esta alternativa consiste en que las circunscripciones territoriales ubicadas en el litoral, que sean declaradas áreas urbanas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana, N.º 4240 de 15 de noviembre de 1968 y sus reformas y que cuenten con un plan regulador costero aprobado que así lo recomiende, puedan ser declaradas zonas urbanas litorales, consecuentemente, que puedan tener un régimen de uso y aprovechamiento del territorio que comprende dicha declaratoria.

Con esta ley, no se procuró posibilitar la ocupación indiscriminada de la zona marítimo terrestre. Por el contrario, la propuesta buscó posibilitar que los asentamientos consolidados, ubicados en litorales que puedan clasificarse en el concepto de área urbana, sean declarados zonas urbanas litorales, siempre que medie una planificación acorde con las características de la zona y la legislación ambiental vigente.

La eventual declaratoria de zona urbana litoral, parte -entre otros- de la identificación de un área con alta concentración urbana en el litoral en el plan regulador costero pertinente. Consecuentemente, no podrá emitirse una declaratoria de zona urbana litoral, sin contar con un plan regulador costero debidamente aprobado y en vigencia.

Partiendo de ello, el transitorio I de la Ley N.° 9221 previó un tiempo prudencial para que las corporaciones municipales concreten la tramitación del plan regulador costero y gestionen la declaratoria de zonas urbanas litorales en los casos que califiquen para ello.

Particularmente, el transitorio I Ley N.° 9221 establece que las municipalidades con jurisdicción en zona marítimo terrestre que tengan interés en tramitar una declaratoria de zona urbana litoral, dispondrán de treinta y seis meses, contados

desde la entrada en vigencia de la ley, a efecto de concretar la tramitación de dicha declaratoria.

El plazo de dicho transitorio empezó a correr desde la publicación de la Ley N.° 9221 en La Gaceta N.° 79 de 27 de marzo de 2014. Por lo que su plazo vence el 25 de abril de 2017.

Respecto a la Ley N.° 9221, pese a que han transcurrido casi dos años desde su publicación, su implementación se vio afectada en razón de las dudas de constitucionalidad que existían respecto a dicha normativa.

Dudas que motivaron la acción de inconstitucionalidad que se presentó contra el artículo 8 de la referida ley. Acción tramitada en el expediente 14-007500-0007-CO de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia.

En dicha acción se alegó una violación al principio de intangibilidad de la zona marítima terrestre, al permitirse la ocupación mediante concesión en los cincuenta metros contiguos a la pleamar ordinaria.

No obstante, la Sala Constitucional en su voto 2016-811, declaró sin lugar esta acción, indicando que la utilización de criterios del derecho urbanístico y del derecho ambiental no pueden considerarse del todo incompatibles con el principio de intangibilidad del área pública de la zona marítimo terrestre.

La misma Sala Constitucional en el comunicado emitido respecto a dicha resolución, señaló: *"se garantiza el derecho a una vivienda digna y a un medio de subsistencia digno y se reconoce los asentamientos históricamente establecidos en los litorales, sin que regule hacia el futuro nuevos asentamientos."* (Comunicado de prensa Sala Constitucional SC-CP01-16).

Aunado a lo anterior, la aplicación de la Ley N.º 9221 y de la Ley N.º 9242, no ha sido posible, ya que, los procedimientos para aprobar los planes reguladores costeros continúan entrabados por causas que no son imputables a las corporaciones municipalidades interesadas, si no a las diferentes instituciones públicas intervinientes en el proceso. Así lo confirma lo consignado en los considerandos VI y VII del Reglamento para agilizar las acciones de revisión y aprobación de planes reguladores locales y costeros, Decreto Ejecutivo N.° 38782-Minae-MAG-Mivah-Mideplan, publicado en La Gaceta N.° 22 de 2 de febrero de 2015, que literalmente señala:

> *"VI.—Que esta Administración está heredando una severa parálisis e inseguridad jurídica en algunas etapas del proceso de revisión y aprobación de planes reguladores,* ***lo cual está generando que una gran parte del territorio nacional, no cuente con instrumentos de ordenamiento territorial vigentes****, lo anterior pese a que muchos de ellos se encuentran formulados por parte de los Gobiernos Locales respectivos.*

> *VII.—Que la génesis de la situación, reside en dos aspectos fundamentales: (i) la ausencia de información oficial disponible a nivel nacional, de las variables que integran la viabilidad ambiental de los planes reguladores establecidas en el Decreto 32967-MINAE y (ii) el retraso inminente de la Administración en la efectiva operativización del voto 2012-8892, dado a las 16 horas y 03 minutos del 27 de junio del 2012, emitido por la Sala Constitucional sobre la Matriz de Vulnerabilidad Hidrogeológica y la incorporación de la variable hidrogeológica en los planes reguladores". El destacado no es del original.*

Con el objetivo de establecer una ruta que haga más ágil la tramitación de los planes reguladores, el artículo 4 del Reglamento en mención, establece el plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles a partir de la conformación de una Comisión Interinstitucional para agilizar las acciones de revisión y aprobación de planes reguladores locales y costeros, a efecto que se establezcan tanto las acciones transitorias inmediatas que son necesarias para la agilización del proceso de revisión y aprobación de planes reguladores, como aquellas dirigidas a generar una solución integral a la parálisis e inseguridad jurídica existente en el tema.

La ley 9408 otorgó un plazo de 4 años según se desprende de su artículo 4, mismo que vence el próximo mes de noviembre; con este plazo otorgado por la ley de marras las municipalidades respectivas ya tienen avances importantes en sus planes reguladores locales y costeros, pero siendo que estos requieren de un proceso multidisciplinario que involucra a instituciones de gobierno y que no dependen de los gobiernos locales, no se ha logrado culminar con dichos procesos.

No obstante, lo anterior, a la fecha de presentación del presente proyecto, no se conoce ningún plan remedial de la situación expuesta y es de suponer y de acuerdo a lo supra citado que la referida Comisión Interinstitucional no podrá concluir en tiempo.

Lamentablemente mientras que dicha Comisión Interinstitucional no finalice estas acciones, las municipalidades deberán seguir esperando para concretar la aprobación de sus planes reguladores costeros, situación que es altamente alarmante para los pobladores de las zonas costeras del país que ven con riesgo el posible derribo de sus casas y negocios.

Ello, siendo que criterios establecidos por la Contraloría General de la República y la Procuraduría General de la República, en los que suponen que la inexistencia de un plan regulador costero, implica la imposibilidad de otorgar una concesión y consecuentemente, la imposibilidad de regularizar la ocupación que se ha venido desarrollando.

A mayor abundancia, la Contraloría General de la República en el informe DFOEDI-459 de fecha 9 de marzo de 2012, en el que se refiere al dictamen de la Procuraduría General de la República C-100-95 de fecha 10 de mayo de 1995, en lo conducente señalo*: "tal como lo advirtió la Procuraduría, no puede concebirse bajo ninguna*

circunstancia, que de previo al plan regulador se levanten construcciones con carácter de adherencia permanente al terreno, por cuanto dichas instalaciones vendrían a obstaculizar la implementación efectiva del ordenamiento planificado y si se realizan esas edificaciones, deben reputarse como ilegales".

En aplicación de tal criterio, la misma Contraloría General de la República en el informe supracitado, dispuso: *"ordenar de inmediato al Alcalde Municipal y a las instancias que así lo ameriten, que realicen los análisis que estimen pertinentes de los casos descritos en este oficio, con el propósito de que se accionen las diligencias que en derecho procedan; sean estas administrativas o judiciales, a efecto de que se interpongan los procesos de lesividad que permitan, a más tardar el 30 de noviembre del 2012, el cumplimiento de lo estipulado en los artículos 12 y 13 de la Ley de ZMT…".*

Además de los objetivos reseñados líneas atrás para la Ley N° 9242 y la Ley N.º 9221, en ambos casos se establece una moratoria en la ejecución de resoluciones administrativas o judiciales respecto del desalojo y demolición de las construcciones existentes en las zonas que competen a cada ley.

Ambas moratorias evitan que deba procederse con el desalojo de los actuales ocupantes de las zonas costeras y la demolición de las construcciones existentes, mientras que se logra realizar la aprobación del plan regulador costero pertinente.

Es decir, la no ampliación del plazo dispuesto en el artículo 4 de la Ley N.° 9242 y del transitorio I de la Ley N.° 9221, indefectiblemente tiene como consecuencia, que se extinga la posibilidad de que los actuales ocupantes de las zonas costeras puedan regularizar su ocupación, lo que deviene en la inminencia de desalojos y demoliciones.

Bajo este orden, el objeto de la presente iniciativa, pretende ampliar el plazo establecido en el artículo 4 de la Ley N.° 9242 y en el transitorio I de la Ley N.° 9221, a efecto de concretar la tramitación de la aprobación de los planes reguladores costeros. Asimismo, extender la moratoria para evitar el desalojo y las demoliciones, mientras que se concreta la aprobación de los mismos.

Por los motivos señalados, se presenta a consideración de la Asamblea Legislativa el siguiente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

PLAZO ADICIONAL AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, N.° 9242 DE 06 DE MAYO DE 2014 Y DEL TRANSITORIO I DE LA LEY MARCO PARA LA DECLARATORIA DE ZONA URBANA LITORAL Y SU RÉGIMEN DE USO Y APROVECHAMIENTO TERRITORIAL, N.° 9221 DE 27 DE MARZO DE 2014

ARTÍCULO 1- Refórmese el artículo 4 de la Ley para la Regulación de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, N.° 9242 de 06 de mayo de 2014, en lo sucesivo dirá:

Artículo 4- Las municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona marítimo terrestre que no cuenten con un plan regulador costero vigente, dispondrán de 7 años, para concretar la aprobación del plan.

Durante dicho plazo, las municipalidades podrán conservar las construcciones existentes, en tanto la autoridad administrativa o judicial competente no acredite 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.

A partir de la entrada en vigencia del plan regulador costero de la respectiva jurisdicción, las construcciones que se conserven dentro de la zona restringida de la zona marítimo terrestre deberán ajustarse a dicha planificación. Para ello, deberá atenderse el procedimiento dispuesto en el artículo 3 de esta ley.

ARTÍCULO 2- Refórmese el transitorio I de la Ley Marco para la Declaratoria de Zona Urbana Litoral y su Régimen de Uso y Aprovechamiento Territorial, N.° 9221 de 27 de marzo de 2014, en lo sucesivo dirá:

Transitorio I- Las municipalidades con jurisdicción en zona marítimo terrestre que tengan interés en tramitar una declaratoria de zona urbana litoral, dispondrán de 8 años, para concretar la tramitación de dicha declaratoria, en cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ley.

Realizada la declaratoria de zona urbana litoral, dentro del plazo de 4 años, contado desde la publicación del decreto ejecutivo pertinente, la municipalidad de la

respectiva jurisdicción deberá concretar la aprobación y publicación del plan regulador urbano de la zona urbana litoral.

Durante dichos plazos, 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 urbano vigente, sin necesidad de realizar ninguna modificación, el interesado deberá gestionar la concesión pertinente en un plazo máximo de seis meses, contado desde la entrada en vigencia del plan regulador urbano. En caso de que las construcciones existentes requieran modificaciones para ajustarse al plan regulador urbano, las municipalidades, en un plazo de seis meses contado a partir de la entrada en vigencia del plan regulador urbano, 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 la concesión pertinente en un plazo máximo de seis meses.

Agotado dicho plazo sin constatarse el cumplimiento de la prevención mencionada, la municipalidad procederá al desalojo de las personas en ocupación ilegítima y a la demolición de las obras, de conformidad con el procedimiento dispuesto en los párrafos segundo y tercero 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.

ARTÍCULO 3- El cómputo del plazo ampliado en el artículo 4 de la Ley para la Regulación de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, N.° 9242 de 06 de mayo de 2014 y en el párrafo primero del transitorio I de la Ley Marco para la Declaratoria de Zona Urbana Litoral y su Régimen de Uso y Aprovechamiento Territorial, N.° 9221 de 27 de marzo de 2014, iniciará a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.

Rige a partir de su publicación.

Pedro Miguel Muñoz Fonseca
Diputado

21 de julio de 2020

NOTAS: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente Especial de Turismo.

El Departamento de Servicios Parlamentarios ajustó el texto de este proyecto a los requerimientos de estructura.