ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA
REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

LEY DE TERRITORIOS COSTEROS COMUNITARIOS

VARIOS SEÑORES DIPUTADOS
Y SEÑORAS DIPUTADAS

EXPEDIENTE N.º 19.667

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS

PROYECTO DE LEY

LEY DE TERRITORIOS COSTEROS COMUNITARIOS

Expediente N.° 19.667

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Existe toda una red de comunidades y con ello cerca de sesenta y cinco mil familias, que han habitado por tiempos históricos las costas e islas de nuestro país.

Con el paso del tiempo, en Costa Rica se han venido implementando una serie de leyes y políticas públicas, algunas de ellas dirigidas a garantizar un uso adecuado de estos territorios. Sin embargo, la implementación de la mayor parte de estas legislaciones y políticas públicas, han dejado desprotegidas a las comunidades autóctonas de estos territorios y en muchos casos, lejos de favorecer la preservación ambiental, están causando serios daños a los frágiles ecosistemas costeros.

Muchas de nuestras zonas costeras, a pesar de que el mercado nacional e internacional ha disparado el valor económico de vivir allí, concentran niveles de pobreza alarmantes, y lo más difícil de aceptar, es que se encuentren comunidades sin el acceso a derechos básicos como lo son: legalidad para habitar estos territorios y acceso al agua potable, a la vivienda digna, al sistema de electricidad, así como a los demás servicios públicos esenciales.

En la cultura de estas comunidades, existe una vocación y arraigo del manejo sostenible de los recursos naturales. Está probado que la pesca artesanal, el turismo rural comunitario, y demás actividades productivas sustentables, refuerzan la coexistencia y juegan un papel importante en el equilibrio de vida entre naturaleza y las comunidades.

Es más, se reconoce que las culturas costeras, son modelos de desarrollo local autogestionario, que merecen ser fortalecidos y apoyados por el Estado costarricense.

Pero la realidad en nuestras costas e islas es lamentable y desoladora. En la mayoría de los territorios costeros de Costa Rica existen órdenes de desalojo contra las familias pobladoras. Se está tratando a nuestra gente como extranjeros en su propia tierra.

De tal forma que se hace urgente legislar para garantizar los derechos psicológicos, antropológicos, históricos, socioeconómicos y culturales de las comunidades autóctonas ubicadas en nuestras costas e islas. De la misma

manera, es urgente mejorar los mecanismos legales existentes para que sean acordes con el estilo de vida de comunidades que históricamente han integrado sus actividades productivas con la protección del ambiente. En esta dirección apunta el presente proyecto de ley de territorios costeros comunitarios.

Para estos efectos mediante la presente iniciativa se propone la creación de los territorios costeros comunitarios como una forma de vida, basada en su cultura, en su entorno, como un modelo de desarrollo local. Esta categoría especial se encontrará destinada a la preservación de la cultura, las costumbres y las tradiciones de las comunidades locales que habitan en nuestras costas e islas y al mejoramiento de su calidad de vida, en plena armonía con la protección del ambiente y los ecosistemas naturales.

En este sentido, el proyecto reconoce que así como hay áreas protegidas que son creadas para preservar especies de animales y plantas en peligro de extinción, también existen comunidades locales costeras y pesqueras que se encuentran seriamente amenazadas de desaparecer para siempre y que es urgente proteger. Comunidades locales que cuentan con una identidad cultural propia, con tradiciones, costumbres, conocimientos y un modo de vida, de organización y de producción particular mucho más amigable con el ambiente que otros modelos de desarrollo impuestos en nuestras zonas costeras. Pero que están al borde de la extinción por la amenaza de expulsión de sus tierras, la destrucción y sobreexplotación de los ecosistemas naturales, la pobreza extrema y la falta de oportunidades y el abandono sistemático del Estado costarricense, entre muchos otros problemas.

Ante esta situación, la presente iniciativa reconoce que si seguimos permitiendo el exterminio de estas comunidades no solo se incrementarán la exclusión, la pobreza, la desintegración social y la degradación ambiental en las zonas costeras de nuestro país, sino que, además, como sociedad sufriremos una pérdida irremediable de la rica diversidad cultural que estos pueblos costeros representan.

Por eso se hace necesario innovar la legislación vigente para crear una categoría de protección cultural concebida específicamente para ser aplicada a áreas ubicadas en las zonas costeras del territorio nacional (zona marítimo terrestre) en las que existen comunidades locales que han habitado y habitan esas tierras desde tiempos inmemoriales.

Los territorios costeros comunitarios serán administrados por las municipalidades con jurisdicción en las áreas donde se encuentran ubicados.

En razón a su naturaleza especial, estos territorios contarán con sus propios planes de ordenamiento territorial elaborados de manera participativa en todas sus etapas y con base en criterios técnicos aportados por instancias técnicas especializadas. Se busca así, promover un desarrollo planificado y sustentable, donde el uso del suelo y la realización de actividades productivas sea

acorde con los fines especiales de protección que motivaron la creación de estas áreas.

De forma particular la iniciativa pretende dar una solución definitiva al crónico problema de tenencia de la tierra que enfrentan miles de familias de las comunidades costeras, pesqueras e isleñas de nuestro país. A pesar de que muchas de ellas tienen más de cincuenta años de habitar allí, incluso mucho antes de la aprobación de la Ley de la Zona Marítima Terrestre, N.º 6043, estas comunidades históricas enfrentan constantes y crecientes amenazas de desalojo por ocupar terrenos públicos.

Estos problemas se deben en parte a que la Ley N.º 6043 no consideró adecuadamente la condición particular, las necesidades y los derechos históricos de las y los pobladores de las comunidades locales costeras y pesqueras. Por el contrario, estableció un régimen de concesiones que más bien parece haber sido pensado para promover la explotación comercial a gran escala de las zonas costeras. Por si esto fuera poco, en muchos casos la ley no se aplica igual para todos. Hay pobladores que tienen años de estar solicitando sin éxito una concesión demanial para poner en orden su situación. Pero estas concesiones sí son otorgadas con facilidad y celeridad cuando las solicitan poderosos inversionistas.

El proyecto de ley de territorios costeros comunitarios propone la creación de un régimen especial de concesiones conforme con los principios constitucionales de tutela de los bienes de dominio público, que a su vez permita la conservación y consolidación de las comunidades locales costeras, pesqueras e isleñas que los habitan y que sea accesible para estas comunidades y acorde con su realidad social, cultural y ambiental. Bajo esta ley solo se podrán otorgar concesiones en los territorios costeros comunitarios a las y los pobladores de estos territorios inscritos en el padrón respectivo, elaborado por las municipalidades con participación de las comunidades, así como a las asociaciones y organizaciones sociales que estos constituyan. Estas concesiones serán para fines de vivienda y el desarrollo de las actividades productivas sustentables de las comunidades y se asignarán con base en los planes de ordenamiento territorial, promoviendo la distribución equitativa de la tierra entre las y los pobladores. Estarán fuera del comercio, por lo que serán inembargables e intransferibles, salvo por herencia entre las mismas personas pobladoras. En el caso de las islas que se encuentren dentro de estas áreas especiales de protección, las concesiones no requerirán aprobación legislativa, en vista de que se encuentran enmarcadas en los fines especiales de esta ley. Se respetará la zona pública, así ordenada por la Sala Constitucional.

Es importante destacar que las normas propuestas en esta iniciativa se basan en los principios derivados de la relación armónica de los artículos 33, 50 y 74 de nuestra Constitución Política que establecen la obligación del Estado de promover el más adecuado reparto de la riqueza y autorizan la aplicación de medidas de protección y acción afirmativa que otorgan un tratamiento especial y

diferenciado a los sectores de la población social y económicamente más vulnerables.

Esta propuesta también aborda la situación específica de poblaciones locales ubicadas en la zona pública de la zona marítimo terrestre, en la cual, según la ley vigente no puede existir ocupación de particulares. Como regla general, el proyecto establece que en los territorios costeros comunitarios esta zona continuará rigiéndose por las normas de la Ley N.º 6043 y seguirá destinada al uso público. En este sentido, se promoverá la reubicación de las y los pobladores que allí habitan en otras áreas del territorio.

Sin embargo, también se reconoce que existen casos especiales de comunidades con un arraigo histórico, que por razones culturales y sociales e incluso de viabilidad técnica, no pueden ser reubicadas sin condenarlas a desaparecer. Para estos casos, el proyecto contempla un régimen especial de concesiones que permita a las y los pobladores de estas comunidades conservar sus viviendas y la infraestructura existente, así como contar con espacios adecuados para sus embarcaciones en el caso de pescadores artesanales. Esto último siempre que se cumpla con las normas de protección de los recursos naturales y se respete el acceso y disfrute de la zona pública.

Paralelamente, es urgente frenar el grave problema de los desalojos que se están convirtiendo en una verdadera bomba de tiempo en muchas zonas costeras de nuestro país. En este momento ya hay muchas comunidades costeras que están siendo injustamente despojadas de sus tierras. Por eso también se establecen normas transitorias que otorguen permisos temporales a las y los pobladores de estos territorios y permitan frenar los desalojos mientras se aprueba e implementa esta ley.

A diferencia de otros proyectos de ley presentados en el pasado con el fin de atender la problemática de las zonas costeras y las islas, esta iniciativa no se limita a plantear una solución a los conflictos por la tenencia de la tierra. Por el contrario, se trata de una propuesta integral, que aborda muchos otros aspectos indispensables para promover el desarrollo sustentable y el mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades costeras y pesqueras.

Así las cosas, se incorporan normas para garantizar la protección del ambiente en todas las áreas tratadas por la ley, la preservación de las áreas de bosque que forman parte del patrimonio natural del Estado, la tutela de los humedales o la prohibición del desarrollo de megaproyectos, acompañada de la promoción, en su lugar, de un modelo alternativo de desarrollo basado en micro y pequeñas empresas, cooperativas y otras formas de economía solidaria en manos de las comunidades locales.

También se incluyen disposiciones para coadyuvar a la preservación y el enriquecimiento del patrimonio cultural de las comunidades costeras, así como para promover su desarrollo social y el mejoramiento de su calidad de vida. En

este ámbito se incluyen la necesaria aplicación de medidas de acción afirmativa a favor de las poblaciones costeras e isleñas como un medio para revertir la marginación histórica que han sufrido de las políticas públicas, la obligación del Estado de garantizar la prestación de los servicios públicos esenciales a dichas comunidades, aun cuando no se haya resuelto lo relativo al régimen de tenencia de la tierra, el acceso a garantías crediticias en condiciones preferenciales o la promoción del turismo rural comunitario, entre otras.

Este proyecto de ley es el resultado del trabajo, la deliberación y la creación colectiva de hombres y mujeres de más de 60 comunidades costeras, pesqueras e isleñas agrupadas en la red Tecocos que en este acto acogemos para su trámite y pronta aprobación en la Asamblea Legislativa. Un grito de dignidad recorre las costas de nuestro país, ha llegado la hora de hacer justicia a las y los pobladores de nuestras zonas costeras.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

LEY DE TERRITORIOS COSTEROS COMUNITARIOS

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Objeto

Esta ley tiene por objeto crear un régimen especial para el otorgamiento de contratos de concesión a ocupantes de la zona marítima terrestre e insular, constituidos en comunidades dentro de los territorios costeros comunitarios o territorios insulares comunitarios, así declarados por las municipalidades al amparo de la presente ley.

ARTÍCULO 2.- Definiciones

Para los efectos de la presente ley se entenderá como:

a) Territorio costero comunitario: es aquel territorio donde se ubican comunidades costeras existentes en el litoral Pacífico o Caribe en los 150 metros concesionables de conformidad con la Ley N.º 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977, y sus reformas, y que sea declarado como tal por el respectivo municipio, de conformidad con el levantamiento físico o georeferenciado, que se deberá verificar in situ y que se determinará dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigencia de la ley.

Si una vez efectuada la delimitación digital georeferenciada, se considera necesario la instalación de mojones de referencia sobre la línea que delimita el territorio costero comunitario, estos podrán ser colocados por las municipalidades siguiendo las normas técnicas que al efecto dicte el Instituto Geográfico Nacional.

b) Territorio insular comunitario: es aquel territorio donde se ubica una comunidad insular existente en el litoral de las islas marítimas continentales fuera de los 50 metros de la zona pública e incluye los 150 metros concesionables, y un área insular adicional que no exceda los 500 metros tierra adentro, de conformidad con el levantamiento físico o georeferenciado, que se determinará dentro de los tres meses siguientes a la entrada en vigencia de la ley.

Si una vez efectuada la delimitación digital georeferenciada, se considera necesario la instalación de mojones de referencia sobre la línea que delimita el territorio costero comunitario, estos podrán ser colocados

por las municipalidades siguiendo las normas técnicas que al efecto dicte el Instituto Geográfico Nacional.

c) Comunidades locales costeras o insulares: comunidades locales que ocupan los territorios costeros comunitarios o insulares existentes, dedicadas a actividades de pequeña y mediana escala de tipo agraria, pesca artesanal y/o pesca comercial de pequeña y mediana escala, aprovechamiento sostenible de recursos marinos pesqueros, turismo local y rural comunitario, empresas familiares y comunitarias de economía social-solidaria y otras actividades productivas, turísticas, comerciales y de servicios, de conformidad con las coordenadas y estudios georeferenciados realizados por el Instituto Geográfico Nacional.

d) Ocupante: es aquella persona que ha ocupado un área en la zona concesionable en el territorio costero comunitario o territorio insular comunitario de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, por un período no menor de diez años, computado antes de la entrada en vigencia de esta ley.

e) Plan regulador urbano: es el instrumento técnico y operativo de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas, con el fin de organizar el espacio y administrar adecuadamente la zona marítimo terrestre e insular. Se hace con el fin que sean condicionadas las diferentes actividades socio-económicas y que las mismas respondan a las necesidades de la población y al desarrollo potencial de la zona.

ARTÍCULO 3.- Zona pública

La zona pública de la zona marítimo terrestre, definida en el artículo 10 de la Ley N.º 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977, y sus reformas, continuará rigiéndose por lo dispuesto en la referida ley. Se exceptúan de lo anterior, las concesiones de atracaderos mixtos comunitarios, regulados en la presente ley.

ARTÍCULO 4.- Marco de aplicación

Esta ley se aplicará en comunidades costeras existentes, localizadas en las circunscripciones de los ciento cincuenta metros concesionables contiguo a la zona pública de la zona marítimo terrestre definida en el artículo 10 de la Ley N.º 6043, Ley sobre la Zona Marítima Terrestre, así como a las comunidades existentes ubicadas en la zona marítima insular, según lo dispuesto en el inciso b) del artículo 2 anterior y declarados territorios costeros comunitarios o territorios insulares comunitarios, por la municipalidad según lo establece esta ley.

Estos territorios corresponden a poblaciones costeras ya establecidas según se detalla en los artículos 8 y 9 de esta ley.

ARTÍCULO 5.- Fines

Para efectos de su correcta interpretación y aplicación, son fines de la presente ley:

a) Facultar a las municipalidades para que declararen al amparo de esta ley, “Territorios Costeros Comunitarios y Territorios Insulares Comunitarios” donde se ubican comunidades existentes en la zona restringida de la zona marítima terrestre y en la zona marítima insular de conformidad con lo establecido en el artículo 2 anterior.

b) Establecer un régimen especial de concesiones en territorios costeros comunitarios existentes en la zona marítima terrestre y territorios insulares comunitarios, mediante el otorgamiento de contratos de concesión de áreas actualmente ocupadas, sin sustento jurídico.

c) Permitir el uso y aprovechamiento de los recursos naturales de forma sostenible en el territorio costero comunitario y territorio insular comunitario, mediante planes reguladores urbanos y saneamiento ambiental básico.

d) Garantizar la seguridad jurídica a los ocupantes de áreas a concesionar en los territorios costeros comunitarios y en los territorios costeros comunitarios insulares, respecto de su ocupación, uso, aprovechamiento, así como el respeto y valoración de su identidad cultural.

CAPÍTULO II

COMPETENCIA PARA LA DECLARATORIA DE TERRITORIOS COSTEROS COMUNITARIOS Y TERRITORIOS INSULARES COMUNITARIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIONES

ARTÍCULO 6.- Competencia

Corresponde a las municipalidades realizar la declaratoria de régimen especial de territorio costero comunitario o territorio insular comunitario y el otorgamiento de las concesiones de conformidad con lo establecido en la presente ley. Para tal efecto, una vez cumplidos los requisitos y condiciones establecidos, el alcalde municipal elevará el expediente respectivo ante el concejo municipal con las recomendaciones pertinentes para su resolución. Para su aprobación requerirá del voto de la mayoría simple de los miembros del concejo presentes en la sesión municipal que lo conozca.

ARTÍCULO 7.- Condiciones y deberes de las municipalidades para la declaratoria de territorio costero comunitario y territorio insular comunitario y otorgamiento de concesiones

Para la declaratoria de territorio costero comunitario y territorio insular comunitario para el otorgamiento de las concesiones establecidas en esta ley, la municipalidad deberá:

1.- Trámite de la declaratoria:

a) El concejo municipal de oficio o a solicitud del cincuenta por ciento (50%) de los ocupantes del territorio que se pretende declarar territorio costero comunitario o territorio insular comunitario, podrá iniciar el trámite para la declaratoria.

b) Elaborar, dentro de los seis meses a partir de la entrada en vigencia de esta ley, un censo e inventario de ocupación actualizado de los territorios costeros comunitarios y territorios insulares comunitarios a concesionar.

c) Publicar en el diario oficial, dentro de los tres meses a partir de la elaboración del censo e inventario establecido en el párrafo anterior, la lista de ocupantes personas físicas o jurídicas actuales detallando nombre y calidades, área ocupada y uso actual, conforme al censo o inventario actualizado de ocupación de los territorios costeros comunitarios y territorios insulares comunitarios, según corresponda.

d) Realizar la delimitación digital georeferenciada de linderos de los predios de los ocupantes y del territorio costero comunitario o del territorio insular comunitario a concesionar, en coordinación y conforme a las normas técnicas y lineamientos de la subdirección Catastral del Registro Inmobiliario y del Instituto Geográfico Nacional, con el apoyo presupuestario del Instituto Costarricense de Turismo.

e) Elaborar los planos de agrimensura del área a concesionar conforme al censo e inventario de ocupación actual, para así concesionar a cada ocupante, persona física o jurídica determinada en el inciso c) anterior.

f) Realizar la declaratoria de territorio costero comunitario o territorio insular comunitario, de conformidad con la demarcación geográfica que deberá realizar el Instituto Geográfico Nacional. Dicha declaratoria se publicará en La Gaceta, dentro de los tres meses posteriores a su firmeza.

2.- Plan regulador urbano y concesiones

a) Gestionar e iniciar el proceso de formulación y actualización del plan regulador urbano que incorpore al territorio costero comunitario o al

territorio insular comunitario, según corresponda y los planes de saneamiento ambiental básico y de conformidad con lo dispuesto en la Ley N.° 4240 Ley de Planificación Urbana, de 15 de noviembre de 1968, y sus reformas.

b) El plan regulador urbano deberá considerar la preservación de la identidad cultural, el uso sostenible de los recursos naturales, las características propias de las comunidades y permitir el uso y aprovechamiento racional de los recursos naturales de forma sostenible y saneamiento ambiental básico, tanto para el territorio costero comunitario como para el territorio insular comunitario, así declarado por la municipalidad respectiva.

c) Recibir y tramitar las solicitudes de concesión de los ocupantes conforme lo señalado en la presente ley.

d) Publicar edicto de solicitud y trámite de concesión en el diario oficial La Gaceta.

e) Aprobar o rechazar la solicitud de concesión conforme con la presente ley y el plan regulador urbano.

f) Suscribir el contrato de concesión respectivo y proceder a su inscripción en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

g) Si fuere procedente conforme a derecho, renovar los contratos de concesión e inscribir los traspasos de los contratos de concesión en caso de fallecimiento del concesionario.

ARTÍCULO 8.- Comunidades que podrán optar a la declaratoria de territorio costero comunitario y otorgamiento de concesiones

Previo cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta ley, podrán optar por la declaratoria de “territorio costero comunitario” las siguientes comunidades:

1) Puerto Soley
2) Cuajiniquil
3) Brasilito
4) Colorado
5) San Juanillo
6) Lagarto
7) Matapalo de playa sámara
8) Puerto Jesús
9) Puerto Humo
10) Puerto Moreno
11) San Pablo

12) Puerto Thiel
13) Playa Garza Sur
14) Playa Pochote
15) Islita
16) Lepanto
17) Cabo Blanco
18) Leona
19) Playa Bonita
20) Playa Blanca
21) Gigante
22) Punta del Río
23) Mangos
24) Playa Margarita
25) Playa Palomo
26) Playa Panamá de Río Grande
27) Playa Cuchillo
28) Montezuma
29) Muelle de Tambor
30) Playa Tambor
31) Playa Cabuya
32) Punta Morales
33) Costa de Pájaros
34) Manzanillo
35) Abangaritos
36) Chomes
37) Playa Las Cocorocas
38) Tárcoles
39) El Cocal
40) Playa Dominical
41) Dominicalito
42) Playa Rocas Amancio
43) Drake
44) Sierpe
45) Playa Blanca
46) Cocal Amarillo
47) Playa Matapalo
48) Río Claro de Pavón
49) Manzanillo
50) Zancudo
51) Portete
52) Piuta
53) Tortuguero
54) Boca de Parismina
55) Boca Pacuare
56) Playa Punta Mala de Osa
57) Playa Punta Banco de cantón Golfito

58) Cangrejal de playa Sámara de Nicoya
59) Playa Garza Nicoya
60) Finca Los Alfaro

Lo anterior sin perjuicio de que otras comunidades puedan optar por la declaratoria de territorio costero comunitario, de conformidad con las disposiciones de esta ley. Las comunidades que no aparecen en esta lista y que decidan acogerse a la declaratoria de territorio costero comunitario, tienen un plazo de doce meses luego de entrada en vigencia de esta ley para hacer la solicitud correspondiente.

ARTÍCULO 9.- Comunidades que podrán optar a la declaratoria de territorio insular comunitario y otorgamiento de concesiones

Previo cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta ley, podrán optar por la declaratoria de "territorio insular comunitario" las siguientes comunidades insulares:

a) **Isla Venado**, **Venado**: poblados de Florida, Jícaro, barrio de los Barrios y Oriente
b) **Isla Chira**, con poblados de Palito, Jícaro, Bocana, Montero, San Antonio, Playa Muertos
c) **Isla Caballo**, con los poblados de Playa Torres y Playa Bonifacio, coordenadas
d) **Isla Cedros**

Las concesiones otorgadas por las municipalidades, en los territorios insulares comunitarios, de conformidad con esta ley, no requerirán la aprobación legislativa establecida en los artículos 5, 37 y 42 de la Ley N.º 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977, y sus reformas. El resto del territorio insular comunitario, no comprendido dentro de los territorios insulares comunitarios así declarados, se regirá por las disposiciones contenidas en Ley N.° 6043.

Lo anterior sin perjuicio de que otras comunidades insulares puedan optar por la declaratoria de territorio insular comunitario, de conformidad con las disposiciones de esta ley. Las comunidades que no aparecen en esta lista y que decidan acogerse a la declaratoria de territorio insular comunitario, tienen un plazo de doce meses luego de entrada en vigencia de esta ley para hacer la solicitud correspondiente.

CAPÍTULO III
CONCESIONES

ARTÍCULO 10.- Potestad para otorgar concesiones

Las municipalidades podrán otorgar concesiones, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley y el plan regulador urbano que incluya el territorio costero comunitario o el territorio insular comunitario.

a) No son concesionables mediante esta ley, las áreas de uso común, las comprendidas en la zona pública, aquellas que posibiliten el libre acceso a la zona pública, ni aquellas afectadas a un régimen de patrimonio natural del Estado, ni los terrenos inscritos como propiedad privada ante el Registro Inmobiliario del Registro Nacional.

ARTÍCULO 11.- Trámite de solicitudes de concesión

Quienes cumplan con los requisitos y condiciones establecidos en esta ley, deberán, dentro del plazo de un seis meses contados a partir de la publicación de la declaratoria de territorio costero comunitario o territorio insular comunitario, presentar la solicitud de concesión ante la municipalidad correspondiente; la municipalidad y el solicitante deberán ajustarse a lo establecido en esta ley.

El reglamento de esta ley establecerá la forma de tramitar la solicitud, el monto del canon a pagar en cada zona de acuerdo con el uso, conforme con el censo o inventario de ocupación publicado en el diario oficial La Gaceta por cada municipalidad y el plan regulador urbano. Asimismo se establecerá las modalidades de concesión, y cualesquiera otras disposiciones que se estimare necesarias para regular las relaciones entre las municipalidades y los concesionarios.

ARTÍCULO 12.- Condiciones de los concesionarios

Para recibir la protección y los beneficios conferidos en esta ley, las personas solicitantes deberán ser mayores de edad y haber ocupado el área a concesionar de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, por un período no menor de diez años, computado antes de la entrada en vigencia de esta ley. Para tales efectos las municipalidades realizarán el procedimiento administrativo correspondiente para acreditar este requisito.

Asimismo, podrán ser beneficiarias las personas jurídicas, asociaciones y cooperativas, así como instituciones estatales, juntas de educación, y cualesquiera otra que no persiga fines de lucro y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley y su reglamento.

En el caso de las sociedades con fines de lucro que pretendan optar por un derecho de concesión, solamente podrán ser sujetas de tal derecho quienes

figuren en su nómina social, que cumplan con la ocupación decenal y con los demás requisitos aquí establecidos. El titular del derecho de concesión lo será su representante legal y para ser sustituido como tal requerirá de la aprobación previa del ente municipal conforme se establece en el artículo 16 de esta misma ley.

Ninguna persona física o jurídica que cumpla las condiciones indicadas podrá ser discriminada o excluida, siempre que la concesión solicitada encuentre sustento en esta ley y se ampare al plan de ordenamiento territorial o plan regulador.

ARTÍCULO 13.- Una vez que cuenten con un plan regulador urbano, las municipalidades con jurisdicción en el área restringida de la zona marítimo terrestre y en el área insular autorizada para dar en concesión, podrán conservar las construcciones existentes, siempre que se ajusten a las regulaciones aprobadas.

Cuando las construcciones existentes se ajusten al plan regulador urbano aprobado, sin necesidad de realizar ninguna modificación, la municipalidad otorgará al solicitante la concesión para su inscripción en el Registro Nacional de Concesiones, siempre y cuando se cumpla con los demás requisitos establecidos en esta ley.

En caso que las construcciones existentes requieran modificaciones para ajustarse al plan regulador urbano aprobado, los concesionarios dispondrán de un plazo improrrogable de dieciocho (18) meses, para realizar las modificaciones una vez otorgada la concesión, so pena de pérdida de la misma por incumplimiento contractual.

Vencido dicho plazo habiéndose constatado el cumplimiento efectivo de la referida prevención, el interesado deberá gestionar o actualizar la concesión pertinente en un plazo máximo de seis (6) meses, caso contrario se procederá conforme a la ley.

ARTÍCULO 14.- Derechos del concesionario

El concesionario tiene derecho al uso y aprovechamiento del área concesionada en los términos definidos en la presente ley, el plan regulador urbano y el contrato de concesión.

El Estado conservará su derecho a ejercer la revocatoria de la concesión en razón de interés público, previa indemnización al concesionario.

ARTÍCULO 15.- Prohibiciones para el concesionario

Los concesionarios no podrán:

a) Variar el uso del terreno concesionado y las edificaciones o instalaciones que hagan en él, sin el acuerdo previo del concejo municipal respectivo y lo dispuesto en el plan regulado urbano.

b) Ceder o comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones o los derechos derivados de la presente ley.

c) Las concesiones otorgadas quedan sujetas a que los concesionarios atiendan las restricciones, condiciones y requisitos indicados en esta ley.

ARTÍCULO 16.- Transmisión de derechos

En caso de fallecimiento o ausencia declarada del concesionario, 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, salvo el de la ocupación decenal.

Si no los hubiera, la concesión se tendrá como cancelada y volverá a la municipalidad respectiva, incluyendo las construcciones y mejoras existentes. La municipalidad podrá otorgar la concesión a un nuevo concesionario, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en esta ley, salvo el de la ocupación decenal.

ARTÍCULO 17.- Prohibiciones para el otorgamiento de concesiones

No podrán otorgarse concesiones a:

a) Personas jurídicas o físicas, no contempladas en el censo e inventario físico de ocupación publicado en el diario oficial La Gaceta por la respectiva municipalidad aunque cumplan con los demás requisitos y condiciones establecidos en esta ley y su reglamento.

b) Personas jurídicas domiciliadas en el exterior.

c) Personas extranjeras con condición administrativa irregular, ni a personas extranjeras en condición de rentistas.

d) Personas físicas o jurídicas que sean titulares de alguna concesión 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, o bien, que sean titulares de alguna concesión en otro territorio costero o insular.

e) Para la operación de marinas turísticas reguladas mediante la Ley N.° 7744, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, de 19 de diciembre de 1997.

ARTÍCULO 18.- Plazo y prórrogas

Las concesiones se otorgarán por un plazo de treinta y cinco años, prorrogable por períodos iguales, siempre que el concesionario haga uso del área concesionada y cumpla las obligaciones establecidas en esta ley y el contrato de concesión. Las prórrogas deberán ser solicitadas por el concesionario, seis meses antes de su vencimiento y se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en el reglamento de esta ley.

ARTÍCULO 19.- Extinción y cancelación de la concesión

Son causales de extinción:

a) El vencimiento del plazo originalmente fijado en la concesión, sin que el concesionario haya solicitado la prórroga.

b) La renuncia voluntaria del concesionario, siempre que se pueda constatar de previo que ha contado con el consentimiento expreso del núcleo familiar del renunciante.

c) El fallecimiento o la ausencia judicialmente declarada de las personas concesionarias, sin que la concesión se haya transmitido o adjudicado a sus herederos.

d) Pérdida del área concesionada por acción de la naturaleza.

e) Declaratoria de interés público del área concesionada.

f) Por cancelación de la concesión.

Son causales de cancelación:

a) Cuando las personas concesionarias no hagan uso de forma estable del área concesionada, salvo situaciones justificadas de estado de necesidad, caso fortuito o fuerza mayor.

b) Cuando los concesionarios hagan uso distinto del área concesionada a aquel establecido en el plan regulador.

c) Por la trasmisión, el gravamen o el arrendamiento a terceros del derecho de concesión en contra de lo dispuesto en esta ley.

d) Por el incumplimiento reiterado de las obligaciones establecidas en el contrato de concesión y las disposiciones de esta ley y su reglamento.

e) Por el incumplimiento en el pago del canon.

Cuando por alguna de las causales indicadas en este artículo se extinga o cancele una concesión, el inmueble afectado se revertirá a la municipalidad para su asignación, de conformidad con las disposiciones reglamentarias que al efecto dictará el respectivo municipio.

La cancelación de la concesión deberá presentarse ante el Registro Inmobiliario del Registro Nacional para su respectivo trámite.

ARTÍCULO 20.- Cánones

Las municipalidades podrán determinar cánones por las concesiones otorgadas de conformidad con esta ley. Para tales efectos realizará un avalúo sobre el área a concesionar que servirá de base para el pago del importe.

El monto del canon será fijado con base en criterios técnicos sobre el valor del terreno, uso autorizado y el valor de las viviendas y construcciones.

Las concesiones para uso habitacional estarán exentas del pago del valor de las viviendas y construcciones en lo correspondiente al canon, cuando las viviendas y construcciones allí ubicadas cumplan lo dispuesto en el inciso e) del artículo 4 de la Ley N.º 7509, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles. De la misma manera, aquellas viviendas declaradas de interés social, de conformidad con la Ley N.º 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi, se mantendrá en el monto del canon los criterios sobre el valor del terreno, uso autorizado y bienes inmuebles en lo que corresponda.

ARTÍCULO 21.- Registro

La municipalidad correspondiente registrará ante el Registro Inmobiliario del Registro Nacional las concesiones de los territorios costeros comunitarios y territorios insulares comunitarios otorgadas al amparo de la presente ley. Las concesiones no perjudicarán a terceros sino desde la fecha de su recibo o presentación en dicho registro. El reglamento de esta ley señalará la tasa de inscripción de esos documentos así como las normas para el funcionamiento del registro.

ARTÍCULO 22.- Acceso a garantías crediticias

Los concesionarios podrán tener acceso a los recursos de los fondos de avales y garantías del Fideicomiso Nacional para el Desarrollo (Finade) regulado en los artículos 16, inciso c), y 19 de la Ley N.º 8634, Sistema de Banca para el Desarrollo, de 23 de abril de 2008 y del Fondo Especial para el Desarrollo de las Micros, Pequeñas y Medianas Empresas (Fodemipyme) regulado en el inciso a) del artículo 8 de la Ley N.º 8262, Ley de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas, de 2 de mayo de 2002, y sus reformas.

ARTÍCULO 23.- Control y fiscalización de las concesiones

La municipalidad respectiva fiscalizará y controlará el uso y el cumplimiento de los derechos y las obligaciones de los concesionarios respecto de las concesiones otorgadas, en coordinación con el Instituto Costarricense de Turismo. El reglamento de esta ley establecerá las atribuciones y condiciones para el ejercicio de esa coordinación.

ARTÍCULO 24.- Prohibición de nuevas ocupaciones

Las municipalidades no podrán autorizar ni permitir nuevas construcciones que no estén respaldadas en una concesión debidamente aprobada, inscrita y ajustada al plan de ordenamiento territorial o plan regulador.

ARTÍCULO 25.- Acciones reivindicatorias

Las municipalidades respectivas, cuando constaten la infracción a las disposiciones contenidas en el artículo anterior, previa información levantada al efecto, si se estimara necesaria, procederá al desalojo de los infractores y a la destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones o instalaciones realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la construcción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones penales que procedan.

ARTÍCULO 26.- Autorización al Banhvi

Se autoriza al Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) para que otorgue bonos de vivienda a los concesionarios de áreas para uso habitacional en las zonas costeras concesionables, siempre que cumplan con los requisitos dispuestos en la Ley N.º 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banhvi, de 13 de noviembre de 1986, y sus reformas, el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y demás normativa que le resulte aplicable.

ARTÍCULO 27.- Reubicación de ocupantes actuales

En caso de que personas físicas se encuentren ocupando terrenos ubicados en la zona pública de la zona marítimo terrestre, la municipalidad de la respectiva jurisdicción gestionará la reubicación, en áreas concesionables del territorio costero comunitario o territorio insular comunitario, o en otros terrenos aledaños.

La reubicación estará sujeta a los requisitos del artículo 13 y las prohibiciones del artículo 14, sin perjuicio de las otras disposiciones que les sean aplicables, de conformidad con esta ley.

Se establece una comisión integrada por representantes del Instituto Costarricense de Turismo, del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, del Instituto de Desarrollo Rural y de la respectiva municipalidad, para que en conjunto se atienda la situación de los ocupantes de la zona pública a quienes no se les pueda otorgar una concesión, con el fin de posibilitar su ubicación en otras zonas aledañas, si no fuere procedente la reubicación en el territorio costero comunitario o en territorio costero insular.

El reglamento de esta ley establecerá la conformación, competencia y atribuciones de esta comisión interinstitucional.

ARTÍCULO 28.- Autorización al Estado

Se autoriza al Estado, las municipalidades, las instituciones autónomas y semiautónomas para invertir en las áreas costeras concesionables, con el propósito de favorecer la calidad de vida de sus habitantes, el crecimiento económico de la zona y la protección del ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico en su conjunto, en la presente ley y en el plan regulador urbano vigente en la respectiva localidad.

CAPÍTULO IV
ATRACADEROS MIXTOS COMUNITARIOS

ARTÍCULO 29.- Definición de atracadero comunitario costero o insular

Se considerarán atracaderos mixtos comunitarios: los desembarcaderos, los muelles fijos o flotantes, las rampas y otras obras necesarias, a fin de permitir el atraque de pequeñas embarcaciones. Formarán parte de un atracadero mixto comunitario costero o insular: el inmueble, las instalaciones, las vías de acceso a las distintas áreas y los demás bienes destinados a brindar servicios al atracadero y que se hayan considerado en la concesión.

Se autorizará un atracadero mixto comunitario por cada territorio costero o insular y estarán destinados, exclusivamente, a las actividades contempladas en la presente ley.

ARTÍCULO 30.- Concesiones para atracaderos mixtos comunitarios costeros o insulares

Los concejos municipales de la respectiva jurisdicción podrán otorgar concesiones para la instalación y operación de atracaderos mixtos de pequeña escala en territorios costeros comunitarios o insulares y/o en el área adyacente cubierta permanentemente por el mar. Para ello, las municipalidades coordinarán con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, los requerimientos que se deben cumplir para la instalación y operación de los atracaderos mixtos.

Se exceptúan de la disposición anterior, los terrenos que presenten espacios abiertos de uso común, áreas de manglar y aquellas donde existan ecosistemas coralinos.

Estas concesiones y el procedimiento para su otorgamiento se regirán por lo dispuesto en esta ley, así como por las reglas especiales que se establezcan en su respectivo reglamento.

ARTÍCULO 31.- Requisitos de los atracaderos mixtos comunitarios costeros o insulares

Para obtener concesiones de atracaderos mixtos comunitarios, los interesados deberán presentar una solicitud por escrito acompañada de:

a) Una evaluación de impacto ambiental aprobada con la respectiva viabilidad ambiental otorgada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental.

b) Un anteproyecto que contendrá al menos la ubicación del terreno y su zonificación, la descripción del proyecto y las obras que se pretenden ejecutar, además de los planos de localización de muelle o atracadero y los planos del anteproyecto.

El reglamento de esta ley podrá definir otros requisitos necesarios para garantizar la adecuada instalación y operación de atracaderos mixtos comunitarios.

ARTÍCULO 32.- Concesionarios de atracaderos mixtos comunitarios

Las concesiones para la instalación y operación de atracaderos mixtos comunitarios podrán asignarse exclusivamente a personas jurídicas constituidas o que se constituyan en asociaciones, cooperativas, sindicatos y otras organizaciones sociales destacadas en el territorio costero comunitario o insular y que se encuentren integradas y administradas exclusivamente por ocupantes de estos territorios.

CAPÍTULO V
PROGRAMAS ESPECIALES

ARTÍCULO 33.- Conservación de ecosistemas marinos y costeros

Las personas pobladoras de las comunidades costeras deberán contribuir con el Estado y las municipalidades en la conservación de los ecosistemas marinos y costeros e insulares de esas zonas.

Para ello, el Estado, sus instituciones autónomas y semiautónomas, entre algunas el Instituto Nacional de Pesca y Acuacultura (Incopesca), el Ministerio de

Agricultura y Ganadería (MAG), el Instituto Nacional de Aprendizaje (INA), las universidades, podrán desarrollar programas especiales dirigidos al fomento, la promoción y la divulgación de actividades pecuarias, agropecuarias y turísticas en los territorios costeros comunitarios y territorios insulares comunitarios.

ARTÍCULO 34.- Promoción de programas educativos

El Ministerio de Cultura y Juventud podrá crear y financiar programas y proyectos especiales, y realizar acciones efectivas para rescatar, preservar, promover y divulgar el patrimonio, las tradiciones, las costumbres y la diversidad cultural de las comunidades locales costeras o insulares que habitan en territorios costeros comunitarios o territorios insulares comunitarios, al amparo de la presente ley.

ARTÍCULO 35.- Programas educativos

El Consejo Superior de Educación deberá incorporar los programas educativos de escuelas y colegios públicos dirigidos a las personas pobladoras de las comunidades, incorporando la historia y la realidad social y ambiental de las comunidades locales costeras o insulares, y fomentará la preservación de su patrimonio cultural, así como el sentido de pertenencia y arraigo al territorio y la comunidad.

CAPÍTULO VI
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 36.- El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley en un plazo de tres meses a partir de su publicación.

CAPÍTULO VII
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

TRANSITORIO I.- Una vez aprobada la presente ley, las municipalidades no podrán aplicar desalojos o demoliciones hasta tanto se cumpla en lo dispuesto en el artículo 6 de la presente ley.

TRANSITORIO II.- En tanto la declaratoria de territorio insular comunitario no surta efectos, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, deberá aplicarse lo dispuesto en la Ley N.º 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977, y sus reformas.

Una vez que la presente ley surta efectos para el área declarada territorio insular comunitario se aplicará lo dispuesto en la presente ley y para el resto del territorio lo que establece la Ley N.º 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977, y sus reformas.

TRANSITORIO III.- El Instituto Costarricense de Turismo deberá destinar un cinco por ciento anual de sus presupuestos ordinarios y extraordinarios, durante quince años, a partir de la entrada en vigencia de esta ley, para ejecutarlos de la siguiente manera:

a) Un dos por ciento (2%) para la elaboración y costos de publicación de los planes reguladores costeros comunitarios; así como los costos de demarcación geográfica o delimitación geográfica georeferenciada del territorio costero comunitario o del territorio insular comunitario, en apoyo a las municipalidades. El Instituto Costarricense de Turismo y las municipalidades con jurisdicción en la zona marítima terrestre afectadas por esta ley, dispondrán de cuarenta y ocho meses, computados desde la entrada en vigencia de esta ley, para concretar la aprobación y publicación de los planes reguladores para los territorios costeros declarados por las municipalidades al amparo de esta ley.

b) Un tres por ciento (3%) anual para destinarlos exclusivamente a programas de infraestructura y saneamiento básico para los territorios costeros comunitarios, en apoyo a las municipalidades, en coordinación con el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Dispondrán quince años contados a partir de la publicación de esta ley, para resolver los requerimientos de infraestructura y saneamiento básico para estos territorios costeros comunitarios.

TRANSITORIO IV.- El Ministerio de Planificación Nacional de su Fondo de Pre-inversión destinará un cinco por ciento (5%) anual de sus presupuestos ordinarios y extraordinarios, durante quince años, a partir de la entrada en vigencia de esta ley, para ejecutarlos de la siguiente manera:

a) Un tres por ciento (3%) para la elaboración y costos de publicación de los planes reguladores costeros comunitarios; así como los costos de demarcación geográfica del territorio costero comunitario, en apoyo a las municipalidades. El Instituto Costarricense de Turismo y las municipalidades con jurisdicción en la zona marítima terrestre afectadas por esta ley, dispondrán de cuarenta y ocho meses, computados desde la entrada en vigencia de esta ley, para concretar la aprobación y publicación de los planes reguladores para los territorios costeros declarados por las municipalidades al amparo de esta ley.

b) Un dos por ciento (2%) anual para destinarlos exclusivamente a programas de infraestructura y saneamiento básico para los territorios costeros comunitarios, en apoyo a las municipalidades, en coordinación con el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Dispondrán quince años contados a partir de la publicación de esta ley, para resolver los requerimientos de infraestructura y saneamiento básico para estos territorios costeros comunitarios.

TRANSITORIO V.- La Junta Administrativa del Registro Nacional deberá destinar recursos presupuestarios del superávit institucional para apoyar los procesos técnicos que tanto la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario como el Instituto Geográfico Nacional, requieran para asesorar y coordinar con las municipalidades en el marco de la presente ley.

TRANSITORIO VI.- Las municipalidades, el Instituto Geográfico Nacional, el Registro Inmobiliario, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y el Ministerio de Ambiente y Energía, podrán celebrar convenios de cooperación interinstitucional para facilitar la delimitación de los territorios costeros comunitarios y territorios insulares comunitarios.

Rige a partir de su publicación.

Suray Carrillo Guevara

Ana Patricia Mora Castellanos

Gerardo Vargas Varela

Ligia Elena Fallas Rodríguez

José Antonio Ramírez Aguilar

Jorge Arturo Arguedas Mora

Edgardo Vinicio Araya Sibaja

José Francisco Camacho Leiva

Javier Francisco Cambronero Arguedas

Marvin Atencio Delgado

Epsy Alejandra Campbell Barr

Franklin Corella Vargas

Laura María Garro Sánchez

Marcela Guerrero Campos

Nidia María Jiménez Vásquez

Henry Manuel Mora Jiménez

Víctor Hugo Morales Zapata

Carmen Quesada Santamaría

Marco Vinicio Redondo Quirós

Ottón Solís Fallas

Carlos Enrique Hernández Álvarez

DIPUTADAS Y DIPUTADOS

5 de agosto de 2015

NOTA: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente Especial de Ambiente.