

De conformidad con las disposiciones del artículo 113 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, el Departamento Secretaría del Directorio incorpora el presente texto al Sistema de Información Legislativa (SIL), de acuerdo con la versión electrónica suministrada.

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

**PROYECTO DE LEY**

**LEY DE CREACIÓN DE LAS PARCELAS TURÍSTICAS  
RESIDENCIALES RECREATIVAS**

**LUIS DIEGO VARGAS RODRÍGUEZ  
Y OTRAS DIPUTACIONES**

**EXPEDIENTE N° 23.200**

## PROYECTO DE LEY

### **LEY DE CREACIÓN DE LAS PARCELAS TURÍSTICAS RESIDENCIALES RECREATIVAS**

Expediente N° 23.200

#### ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240, fue elaborada con la finalidad de *“crear un proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad”*<sup>1</sup>, según criterios del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

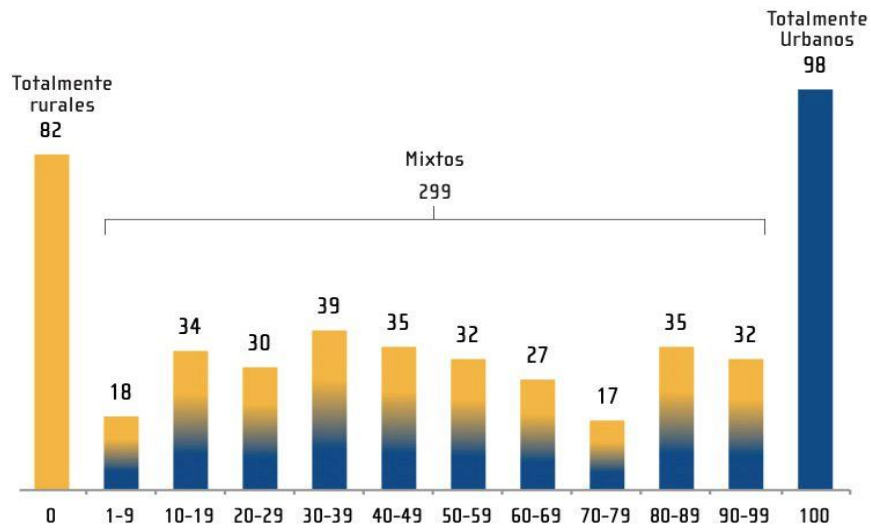
Basados en esta premisa, es que se realizó un análisis sobre el fraccionamiento territorial del país, y se identifica que en cuanto a los territorios rurales, según las mediciones realizadas por el INEC en el año 2015, en su Metodología de Clasificación de Distritos según grado de Urbanizaciones, existen 82 distritos totalmente rurales, y 299 en la condición de mixtos, mientras que 98 son totalmente urbanos, tal y como se observa en el siguiente cuadro<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>Tomado de: <https://www.invu.go.cr/planificacion-urbana-de-ordenamiento-territorial>

<sup>2</sup> Tomado de: <https://www.inec.cr/sites/default/files-biblioteca-virtual/imgmetodologia-indiceurbru.pdf>

Distribución de los distritos según porcentaje de población urbana, 2015



Estos datos nos llevan a la conclusión de que debe existir una figura jurídica que logre amoldarse y suplir las necesidades actuales del fraccionamiento de tierras, tal y como se tiene hoy en día.

El crecimiento poblacional, atractivo turístico con sello verde y la proyección de la industrialización en las zonas, y además la buena cobertura de servicios básicos, ha generado el interés de muchos inversionistas, tanto extranjeros como nacionales, para propiciar espacios más allá de lo agrícola que se aprovechen para el disfrute de las zonas atractivas del país, generando un desarrollo sostenible con buen uso de los recursos naturales, mismos que son uno de los principales atractivos para la residencia permanente que tiene Costa Rica.

Dentro de la planificación urbana, el país ha generado una única figura legal de fraccionamiento de muy baja densidad, el parcelamiento agrícola, con una visión agrícola, que en varios sectores ya fue superado como uso de suelo de interés, más aún al no existir una planificación local sería de la mano de planes reguladores, la figura se ha tropicalizado a otra visión de desarrollo. Aunado a lo anterior, es cultural el hecho de que se ha utilizado por más de 20 años dicha figura, con otro fin real, pero de la mano del interés de los propietarios de estos terrenos en áreas

espaciosas y de bajo impacto, y como se mencionó sin existir otra figura que permita la creación de espacios similares para baja densidad y de facilidad de desarrollo.

Se debe tomar en cuenta que muchas de las parcelas agrícolas hoy en día no se utilizan para labores netamente de agricultura, sino que por el contrario se ha tomado un rumbo más amplio hacia el turismo dentro de estas zonas, con construcciones de habitación que generan grandes recursos a la economía del país.

No se puede caer en la equivocación de que las zonas rurales son solo destinadas a actividades agrícolas, o que la limitación en el crecimiento controlado de desarrollos logísticos y de infraestructura en estas y otras áreas, no generarían beneficios e incentivos para el país.

Con respecto al proceso de reactivación del sector turismo, así como la grave recesión que enfrenta este sector provocada por la crisis económica que surgió producto de la pandemia del COVID-19, el mismo Plan Nacional de Desarrollo Turístico 2022-2027 del Instituto Costarricense de Turismo define que estos años serán vitales para lograr un repunte del sector en el país:

*“Hoy más que nunca es imprescindible construir oportunidades entre todos, sector público y sector privado, empresas y ciudadanos, organizaciones, bancos, en fin, todo el ecosistema de la sociedad. Para ello se deben superar los absolutismos y condicionantes para asumir compromisos, proyectar oportunidades y producir futuros distintos.*

*Ese es precisamente el reto por delante: cambiar el rumbo de una historia para continuar por la senda de una recuperación turística de una Costa Rica que mira hacia el futuro. De esto se trata este ejercicio, de utilizar la información disponible para avanzar en el proceso de planificación que permita repensar el futuro impulsados por la*

*innovación, la inclusión y la sostenibilidad, las tres fuerzas que impulsan el desarrollo del turismo en Costa Rica*".<sup>3</sup>

Es por estos motivos, según el fraccionamiento territorial del país, y que las parcelas agrícolas no se utilizan netamente para agricultura, es por lo que Costa Rica no debe limitar el crecimiento controlado de desarrollos logísticos y de infraestructura que permitan la reactivación del sector turismo; y conocemos que la planificación que si este asociado a la realidad local, visión país en zonas específicas, es que se crea la figura de "Parcela Turística Residencial Recreativa", como una adición a la Ley de Planificación Urbana, agregando el artículo 33 bis, siendo una forma de reactivación económica y de atracción de inversión tanto nacional como extranjera. De igual manera, con el objetivo de garantizar seguridad jurídica y brindarle la oportunidad a los inversionistas que tienen una parcela agrícola, de realizar los trámites necesarios requeridos para convertir su propiedad en una parcela turística.

Los efectos en la economía de la creación de esta nueva figura serían muchas y en distritos mixtos (urbanos y rurales), ya que permitir que se desarrollen este tipo de parcelas, generaría un encadenamiento desde el propio proceso constructivo, hasta la culminación del mismo, originando que los visitantes consuman productos que venden de manera local, impactando positivamente en cantones con índices de desarrollo bajos, y donde la economía no ha logrado impulsarse positivamente.

En virtud de los motivos expuestos, presentamos a la valoración del Parlamento el presente proyecto de ley para su debido estudio y aprobación final por parte de las señoras diputadas y de los señores diputados que integran la Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica:

---

<sup>3</sup> Plan Nacional de Desarrollo Turístico 2022-2027, Instituto Costarricense de Turismo.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

## LEY DE CREACIÓN DE LAS PARCELAS TURÍSTICAS

### RESIDENCIALES RECREATIVAS

**ARTÍCULO ÚNICO:** Adiciónese un artículo 33 bis y dos transitorios a la “Ley de Planificación Urbana”, Ley N°4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, que se leerán de la siguiente forma:

**“Artículo 33 Bis. - Parcelas Turísticas Residenciales Recreativas:**  
*Créase la Parcela Turística Residencial Recreativa, como una modalidad de fraccionamiento especial en terrenos urbanos y rurales, para fines residenciales y recreativos, a través de una servidumbre especial denominada servidumbre turística. El área resultante de cada parcela deberá ser igual o mayor a los 5 000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados) y el plano respectivo indicará “uso turístico residencial”. Las construcciones en la parcela quedan sujetas a una cobertura de construcción máxima del 25% (veinticinco por ciento) del área, hasta dos pisos de altura, y podrán construirse múltiples estructuras residenciales y recreativas siempre dentro de la cobertura máxima indicada. En fraccionamientos con fines turísticos residenciales, no se exige la cesión de área pública. El visado de planos estará sujeto a los requisitos que determine la Municipalidad respectiva.*

*Las servidumbres turísticas serán de un ancho mínimo de 7 metros y deberán estar dentro de las parcelas en forma total o en partes proporcionales. Estos accesos deben ser constituidos en los asientos registrales de la Dirección del Registro Inmobiliario del Registro Nacional*

*en favor de cada una de las parcelas fraccionadas y en contra de la finca que genera el fraccionamiento. Sin necesidad de servidumbre adicional, cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a la parcela mediante la servidumbre turística, para brindar dichos servicios y/o para fines de control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar.”*

**“Transitorio IV:** *Las disposiciones relativas a las parcelas turísticas residenciales recreativas, no requerirán la emisión de reglamentos o disposiciones reglamentarias adicionales de parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, sin perjuicio de las disposiciones especiales que puedan acordar las Municipalidades respectivas en sus planes reguladores.”*

**“Transitorio V:** *Cualquier propietario físico o jurídico de una parcela catalogada como “parcela agrícola” conforme al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU tendrá un plazo de 24 (veinticuatro) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para solicitar a la Municipalidad respectiva la reclasificación de su parcela para uso turístico residencial, conforme a las disposiciones, uso, y huella constructiva estipuladas en esta ley. Para tales efectos, deberá presentar únicamente una gestión escrita ante la Municipalidad respectiva, sin requerir un plano catastral nuevo ni la modificación de asiento registral del inmueble en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional.”*

Rige a partir de su publicación.

**El expediente legislativo aún no tiene Comisión asignada**