

ÁREAS COMISIONES LEGISLATIVAS III

EXPEDIENTE N.º 22.553

CONTIENE

**TEXTO ACTUALIZADO CON PRIMER INFORME DE MOCIONES VÍA 137 (290
MOCIONES PRESENTADAS, 1 APROBADA, DE 01 DE JULIO DE 2025)**

Fecha de actualización: 9-2-2026

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

**REFORMA INTEGRAL A LA LEY 6043, LEY SOBRE LA ZONA MARITIMO
TERRESTRE DEL 02 DE MARZO DE 1977 Y SUS REFORMAS.**

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. La presente Ley regula exclusivamente la zona marítimo terrestre, en adelante ZMT, que es una sección de la zona costera nacional, que opera bajo un régimen demanial especial, que constituye parte del patrimonio nacional, que pertenece al Estado y que es inalienable e imprescriptible.

Su protección, así como la de sus recursos naturales, sus comunidades y de sus habitantes, es obligación del Estado, de sus instituciones, las corporaciones municipales y de todos los habitantes del país.

Por la naturaleza medioambiental estratégica de la ZMT, en los trámites que se establezcan para el uso y aprovechamiento de acuerdo a las disposiciones de esta

Ley, no procederá la aplicación de la figura del silencio positivo.

Lo anterior sin detrimento de la responsabilidad administrativa que pueda acarrear el retraso injustificado en la tramitación de las solicitudes del administrado.

Artículo 2. En la zona costera nacional, además del régimen de la ZMT, coexisten otros regímenes legales y competencias especiales, excluidos de esta Ley según lo que indica su artículo 6 y frente a los cuales aplicará el principio de coordinación interinstitucional.

Artículo 3. Corresponde al Instituto Costarricense de Turismo, en adelante ICT, en nombre del Estado, la superior y general vigilancia de la ZMT, entendida esta como la coordinación y cooperación con los gobiernos locales y el planeamiento estratégico en la ZMT.

Artículo 4. Sin perjuicio de las atribuciones del ICT, compete a las municipalidades velar directamente por el cumplimiento de las normas de esta ley referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre.

El usufructo y administración de la zona marítimo terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva.

Artículo 5- La Procuraduría General de la República, ejercerá, por sí o a instancia de cualquier entidad interesada o institución del Estado, el control jurídico en relación con el régimen normativo de la ZMT y en la acción de las municipalidades dentro del ejercicio de las competencias que les son otorgadas en esta ley.

En consecuencia, hará las gestiones pertinentes respecto a cualesquiera acciones que violaren o tendieron a infringir estas disposiciones o de leyes conexas, o que pretendan obtener derechos o reconocimiento de estos contra aquellas normas, o para anular concesiones, permisos, contratos, actos, acuerdos o disposiciones obtenidos en contravención a las mismas y atenderá y dará

seguimiento a las denuncias que se presenten por supuestas inobservancias al régimen de la ZMT.

Lo anterior sin perjuicio de lo que corresponda a otras instituciones o dependencias de conformidad con sus facultades legales.

Artículo 6- Quedan excluidas de la aplicación de la presente ley:

- a) Las hoy constituidas como ciudades costeras de Golfito, Jacó, Quepos, Limón, Puntarenas y Puerto Cortés de Osa, de conformidad con los límites constituidos por el Instituto Geográfico Nacional.
- b) Las propiedades ya inscritas, con sujeción a la ley, a nombre de particulares.
- c) Sin que pierdan su naturaleza demanial los pueblos costeros ya existentes a la entrada en vigencia de esta Ley, ubicados en la zona restringida de la ZMT, que, a solicitud de la respectiva municipalidad, sean identificados como tales por el INVU, como resultado de los estudios técnicos que esta institución realice bajo la rectoría del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), para asegurar que cumplen con el concepto de área urbana en los términos de la Ley N° 4240, Ley de Planificación Urbana, de 15 de noviembre de 1968, y sus reformas.

Artículo 7- Los terrenos situados en la ZMT no pueden ser objeto de informaciones posesorias, y los particulares no podrán apropiarse de ellos ni legalizarlos a su nombre, por éste u otro medio.

Los pueblos costeros señalados en el inciso c) del artículo 6 se planificarán bajo los principios de un plan regulador urbano.

A partir de los estudios técnicos del INVU, de previo a la clasificación del Patrimonio Natural del Estado por parte del Sistema Nacional de Áreas de Conservación; la declaratoria de pueblo costero, corresponderá a la respectiva municipalidad y deberá tener la aprobación del ICT antes de ser publicada en el Diario Oficial La Gaceta para su entrada en vigencia.

La elaboración y aprobación de la planificación de los pueblos costeros estará exenta de todo pago y respetará su carácter de bienes demaniales, por lo que

sus terrenos sin afectación de Patrimonio Natural del Estado, o de otro régimen legal especial, serán susceptibles de ser otorgados en concesión por la Municipalidad competente a los habitantes con arraigo en esas comunidades.

En todo caso, en la planificación de los pueblos costeros, se deberá garantizar el libre acceso a la zona pública y el derecho a una vivienda digna, al arraigo social y al desarrollo sostenible por parte de la comunidad del caso, priorizando para ello el

uso habitacional como única vivienda, los servicios públicos y el ejercicio de las actividades comerciales necesarias para el bienestar común de sus habitantes.

CAPITULO II Zona Marítimo Terrestre

Artículo 8- La zona marítimo terrestre es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Caribe y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja.

Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República.

Se declara de utilidad pública la zona marítimo terrestre a efecto de que los lotes, parcelas o mejoras ubicados en ella, que hubieren sido vendidos, adquiridos o poseídos en propiedad, por particulares, puedan rescatarse para el patrimonio nacional por medio de expropiación.

Artículo 9- La zona marítimo terrestre se compone de dos secciones: la Zona Pública, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la Zona Restringida, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes o por los demás terrenos, en casos de islas.

Los islotes, peñascos y demás áreas pequeñas y formaciones naturales que sobresalgan del mar corresponden a la zona pública.

El Instituto Geográfico Nacional, en adelante IGN, deberá delimitar la zona pública de la ZMT como requisito obligatorio para su planificación.

Artículo 10- En la zona marítimo terrestre está prohibido, sin la debida autorización legal, explotar la flora, fauna y recurso hídrico existentes, deslindar con cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación.

Artículo 11- Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las municipalidades respectivas, tan pronto tengan noticia de las infracciones a que se refieren el artículo anterior, procederán, previa información levantada al efecto, si se estimare necesaria, 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 a la persona responsable de la construcción o instalación.

El procedimiento de cobro será establecido en el reglamento a esta Ley. Todo lo anterior sin perjuicio de las acciones, administrativas, civiles y penales que procedan.

Artículo 12- Toda cesión de derechos o traspaso de terrenos, mejoras o construcciones e instalaciones, a favor del Estado o sus instituciones y corporaciones municipales, en la zona costera o en terrenos colindantes, ya fuere voluntariamente o por medio de expropiación para obras de la misma, estarán exentos de toda clase de impuestos, y derechos y tasas del Registro Nacional a cargo del transmitente o cedente.

Artículo 13- La municipalidad respectiva, las autoridades y dependencias correspondientes, en el marco de sus competencias, deberán dictar y hacer cumplir las medidas que estimaren necesarias, para conservar, proteger o evitar que se perjudiquen las condiciones originarias de la ZMT y sus recursos naturales.

Artículo 14- En casos excepcionales, como la construcción de plantas industriales, instalaciones de pesca deportiva o instalaciones artesanales, programas de maricultura, u otros establecimientos o instalaciones similares,

para cuyo funcionamiento sea indispensable su ubicación en las cercanías del mar, se podrán concesionar las áreas de la zona marítimo terrestre que fueren necesarias para facilitar su edificación y operación, incluyendo la zona pública, siempre que se cuente con la aprobación previa y expresa de la municipalidad respectiva.

Las Municipalidades deberán dictar y hacer cumplir las disposiciones necesarias para garantizar el libre y seguro tránsito de las personas y el uso público de la zona pública.

En el caso de construcción, instalación y operación de astilleros y diques secos o flotantes, instalaciones de cabotaje, se podrá dar en concesión las áreas de la zona marítimo terrestre y del área adyacente cubiertas permanentemente por el mar que fueren necesarias para su funcionamiento, a criterio del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 15- Se autoriza al Estado, sus instituciones y sus empresas, para la construcción de obras de infraestructura y de servicio público, plantas industriales, de instalaciones de pesca artesanal, programas de maricultura, u otros establecimientos o instalaciones similares de interés nacional o regional, para cuyo funcionamiento sea indispensable su ubicación en la ZMT incluyendo la zona pública.

El desarrollo de este tipo de obras deberá ser gestionado por el MIDEPLAN en coordinación con la Municipalidad respectiva y las Instituciones Autónomas competentes.

En el caso de obras de desarrollo portuario se coordinará lo pertinente con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes como Autoridad Portuaria Nacional. En la medida de lo posible deberá verificarse por parte de la Municipalidad costera la armonización de estos desarrollos públicos con la planificación vigente en la zona.

CAPITULO III Zona Pública

Artículo 16- Salvo las excepciones establecidas por la Ley, la zona pública no puede ser objeto de ocupación bajo ningún título ni en ningún caso. Nadie

podrá alegar derecho alguno sobre ella. Estará dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de las personas.

Artículo 17- En el caso excepcional de las secciones de la zona pública de la zona marítima terrestre que, por su configuración geográfica, su topografía o sus condiciones especiales, no puedan aprovecharse para uso y disfrute público, se autorizará su aprovechamiento ya sea por medio de concesión o bien su desarrollo por la Municipalidad respectiva, siempre que no se enajenen y se establezca una zona de libre tránsito que facilite el uso y disfrute públicos de las playas, riscos y esteros, y se garantice la seguridad de los peatones.

La aprobación por parte de las Municipalidades de estas concesiones se basará en una verificación previa de la sujeción de las mismas al Plan Municipal costero del caso, mediante una herramienta técnica que deberá ser definida vía reglamento ejecutivo a esta ley y contar con el criterio favorable del ICT. Verificada dicha sujeción, la Municipalidad podrá suscribir el contrato de concesión, el cual deberá citar el criterio favorable del ICT.

Artículo 18- Se autoriza a las municipalidades a otorgar permisos en precario a los negocios comerciales ubicados en la zona restringida, con el propósito de que en la zona pública inmediata adyacente a su concesión utilicen mobiliario o implementos para la prestación de servicios de apoyo o complementarios tales como mesas, sillas, sombrillas, tarimas, toldos, equipos audiovisuales y otros similares.

El área autorizada será dedicada a la prestación de servicios complementarios a los que se prestan en la zona restringida concesionada, por lo que no podrán constituir la actividad comercial principal. El mobiliario que se utilice dentro del espacio autorizado deberá ser retirado diariamente, de conformidad con la reglamentación que emita al respecto la Municipalidad correspondiente. En ningún caso los concesionarios de estos servicios podrán impedir el libre tránsito y disfrute de la zona pública ni perturbar a quienes utilicen o deseen utilizar sus propios implementos de playa. Tampoco podrán instalar o construir infraestructura alguna ni siquiera de carácter temporal.

Artículo 19- Se autoriza a las municipalidades a otorgar permisos en precario por tiempo determinado para la prestación de servicios turísticos en la zona pública, como alquiler de sillas de playa, hamacas, sombrillas, equipos e implementos deportivos y para actividades náuticas, entre otros similares.

El mobiliario que se utilice dentro del espacio autorizado deberá ser retirado diariamente, de conformidad con la reglamentación que emita al respecto la Municipalidad correspondiente.

En ningún caso los permisionarios de estos servicios podrán impedir el libre tránsito y disfrute de la zona pública, ni perturbar a quienes utilicen o deseen utilizar sus propios implementos de playa. Tampoco podrán instalar o construir infraestructura alguna, ni siquiera de carácter temporal.

Artículo 20- El Estado o las Municipalidades deberán construir vías públicas, para garantizar el acceso a la zona pública. Se declara de interés público toda vía de acceso existente o que se origine en el planeamiento del desarrollo de la zona pública y procederá su expropiación.

Pero si se trata de inmuebles que estuvieren con restricciones específicas para vías públicas a favor del Estado o sin inscribir en el Registro Público, bastarán que sean declarados de libre tránsito mediante decreto ejecutivo.

Artículo 21- Si por causas naturales variare la topografía del terreno con el consiguiente cambio en las distancias, y por ese motivo una construcción o instalación resultare ubicada dentro de la zona pública, el propietario registral o bien el concesionario según fuere el caso, conservará sus derechos, pero no podrá efectuar refacciones ni remodelaciones sin la debida autorización por la Municipalidad Respectiva.

Se procurará el traslado de estas personas a la zona restringida o su alineación a ella, con la ayuda de la respectiva Municipalidad, si se tratare de persona de escasos recursos económicos. De no ser posible lo anterior, procederá su expropiación.

En estos casos, el Instituto Geográfico Nacional (IGN), deberá realizar, publicar y oficializar los estudios técnicos integrales en los que se demuestre fehacientemente que por causas naturales ha habido un cambio en la topografía del terreno que ha implicado cambio en las distancias, y, por consiguiente, la necesidad de un nuevo amojonamiento y delimitación digital geo referenciada de la zona pública.

En tanto se resuelve el traslado de las personas o la expropiación del terreno, solo se podrán efectuar las mejoras necesarias para mantener las condiciones de higiene y seguridad de las edificaciones o construcciones.

CAPITULO IV

Funciones del Instituto Costarricense de Turismo

Artículo 22- Le corresponde a la Junta Directiva del ICT, emitir el Plan Nacional de Turismo para Costa Rica, el cual establecerá las bases del modelo de desarrollo turístico, las políticas y las estrategias de desarrollo turístico para todo el país.

Artículo 23. Con base en el Plan Nacional de Turismo para Costa Rica, el ICT elaborará, en coordinación con las Municipalidades costeras, un Plan Estratégico Costero de la ZMT para el territorio costero correspondiente a cada Cantón, en el que se definirán los lineamientos y estrategias para el uso sostenible del espacio, asegurando un equilibrio entre el uso turístico, el uso para comunidades locales, las actividades productivas y la protección de la ZMT.

El Plan Estratégico Costero de la ZMT deberá ser aprobado tanto por la Junta Directiva del ICT como por el Concejo Municipal competente y ser publicado en el Diario Oficial La Gaceta, a partir de lo cual tendrá carácter normativo.

La metodología y los factores para la elaboración de los Planes Estratégicos Costeros, incluyendo la variable ambiental que corresponda, deberá ser establecida mediante el reglamento ejecutivo a esta ley.

Artículo 24- Las Municipalidades costeras elaborarán Planes Ejecutivos para el sector costero de su jurisdicción, con sujeción al Plan Estratégico Costero de la ZMT, los cuales contendrán los lineamientos para orientar la implementación del Plan Estratégico Costero de la ZMT y que serán la base para la gestión municipal de cada sector costero.

Corresponde al ICT la aprobación de los Planes Ejecutivos que elaboren las Municipalidades Costeras, aprobación a partir de la cual inicia su eficacia.

La metodología para la elaboración de los Planes Ejecutivos, deberá ser establecida mediante el reglamento a esta ley, la cual deberá contemplar los factores y elementos básicos para el desarrollo y la conservación de la ZMT.

Artículo 25- El Instituto Costarricense de Turismo y las Municipalidades podrán formular y desarrollar proyectos turísticos que comprendan parte o el total de una zona turística de conformidad con el Plan Estratégico Costero, los que deberán ajustarse a las regulaciones de esta ley. La operación o administración de estos proyectos puede otorgarse a terceros mediante las figuras previstas en la legislación aplicable.

CAPITULO V

Funciones de las Municipalidades

Artículo 26- Las municipalidades deberán atender directamente la protección y conservación de la zona marítimo terrestre y de sus recursos naturales, así como de sus comunidades, en sus respectivas jurisdicciones.

Para esos efectos, así como para el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, nombrarán los inspectores necesarios, quienes, en el desempeño de sus funciones, y siguiendo el debido proceso, estarán investidos de plena autoridad para lo que tendrán libre acceso a todos los terrenos e instalaciones, excepto a los domicilios particulares, todo conforme al marco normativo vigente y aplicable.

Artículo 27- Para el otorgamiento de concesiones en la Zona Marítimo Terrestre, las municipalidades deberán respetar y acatar lo dispuesto en el Plan Estratégico Costero de la ZMT de su zona, y el Plan Municipal costero del respectivo sector costero.

El único título válido para el aprovechamiento con carácter privativo de la ZMT es el de la concesión en los términos de esta Ley.

Artículo 28- Todas las atribuciones y competencias conferidas a las municipalidades mediante esta Ley, corresponderán también a los respectivos concejos municipales de distrito que posean territorio en la zona costera.

El usufructo, la administración de la zona marítima y, en general, todas las disposiciones de esta ley en relación con la ZMT, corresponderán a los concejos municipales de distrito, en sus respectivas jurisdicciones.

Artículo 29- Los funcionarios de los concejos municipales de distrito estarán sujetos a lo dispuesto en esta Ley.

Si se trata de funcionarios de elección popular, se les aplicará además lo establecido en el inciso e), del artículo 24 del Código Municipal, Ley No. 7794, de 30 de abril de 1998, en relación con la pérdida de credenciales.

Artículo 30- El Concejo Municipal de las Municipalidades costeras autorizará mediante acuerdo en firme y sin costo alguno, la instalación, construcción y funcionamiento en la zona pública y la zona restringida de la ZMT, de las obras de infraestructura y de servicios de índole pública, que en cada caso propongan las respectivas instituciones del Estado.

En todo caso deberá verificarse por parte de la Municipalidad costera la armonización de estos desarrollos públicos con la planificación vigente en la zona.

CAPITULO VI

De la Zona Restringida y sus Concesiones

Artículo 31- Podrán otorgarse concesiones para el uso y disfrute de áreas determinadas de la ZMT en la zona restringida, salvo las excepciones establecidas en esta Ley y en estricto apego a lo dispuesto por el Plan Estratégico Costero de la ZMT, y el respectivo Plan Municipal costero.

Artículo 32- Las concesiones en áreas destinadas a desarrollos turísticos de acuerdo a la planificación de la Zona Marítimo Terrestre, serán otorgadas por las Municipalidades respectivas, mediante un mecanismo de concurso público comunicado por los medios digitales y físicos que garanticen la publicidad de todas las actuaciones.

Tanto la publicación del concurso como su pliego de condiciones, deberán estar disponibles en la página web de la Municipalidad respectiva.

Los requerimientos de cumplimiento obligatorio para la participación en el concurso público serán definidos en el reglamento de esta ley.

El acuerdo de adjudicación que emita el Concejo Municipal tendrá recurso de revisión ante el mismo Concejo Municipal y de apelación ante la Contraloría General de la República.

Artículo 33- Las concesiones otorgadas por medio de concurso público que cuenten con un acto de adjudicación en firme, deberán ser comunicadas al ICT para el control que se conformará a efectos de identificar la distribución de las concesiones otorgadas en los diferentes Planes Ejecutivos Costeros.

Artículo 34- Todas las concesiones otorgadas de conformidad con esta ley, están sujetas a la condición de que los concesionarios no podrán variar el destino de su parcela, y las edificaciones o instalaciones que hagan en ella, sin el consentimiento de la municipalidad respectiva, pero siempre en apego a lo dispuesto por el Plan Estratégico Costero de la ZMT y el Plan Municipal costero aprobados por la municipalidad para el sector costero del que se trate.

Artículo 35- Las concesiones que no sean en áreas para desarrollos turísticos así establecidos en el Plan Estratégico Costero de la ZMT y los respectivos Planes Ejecutivos, serán otorgadas por las municipalidades y aprobadas por el ICT para su eficacia, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley, atendiendo al principio de primero en tiempo, primero en derecho.

Sin embargo, el reglamento de esta ley podrá establecer un orden de prioridades atendiendo a la naturaleza de la explotación y a la mayor conveniencia pública de ésta, así como a criterios de oportunidad y conveniencia de la Municipalidad.

Los requisitos para solicitar concesiones que no sean para desarrollos turísticos serán definidos en el reglamento a esta ley.

Artículo 36- Las concesiones se otorgarán por un plazo máximo de treinta y cinco años, no pudiendo ser inferiores a diez años; y deberán indicar el canon anual a pagar y su forma de pago.

El reglamento de esta ley establecerá la forma de tramitar la solicitud, las modalidades de la concesión, el canon a pagar en cada zona de acuerdo con sus circunstancias y particularidades, así como cualesquiera otras disposiciones

que se estimaren necesarias para regular las relaciones entre las municipalidades y los concesionarios.

Artículo 37- El ICT, en conjunto con las municipalidades podrán realizar en cualquier momento una verificación posterior sobre el cumplimiento de la normativa y requisitos para el otorgamiento de las concesiones. Esta verificación, se llevará a cabo en los términos que se definan atendiendo los procedimientos establecidos en el reglamento de esta ley.

En caso de encontrar violaciones a lo dispuesto en esta ley y su reglamento, lo informará así a la municipalidad correspondiente para que se inicie de inmediato con el debido proceso para la anulación de dicha concesión y el establecimiento de las responsabilidades administrativas o penales que corresponda.

Artículo 38- Se podrá ceder o gravar, total o parcialmente, las concesiones o los derechos derivados de ellas, con la autorización expresa de la municipalidad respectiva y del ICT, que deberán verificar en todos los casos la aplicación del Plan Estratégico Costero de la ZMT y del Plan Municipal costero del respectivo cantón.

En casos en que la concesión no se otorgó mediante concurso, la aprobación de la cesión o del gravamen será de la Municipalidad y del ICT.

Artículo 39- La municipalidad correspondiente, en la zona bajo su jurisdicción, no podrá otorgar ninguna concesión a favor de sus regidores, propietarios o suplentes, del Alcalde, Intendentes y Concejales de Distrito, o de sus parientes en primero o segundo grados por consanguinidad o afinidad.

Tanto respecto a ellos como para quienes intervinieren en el otorgamiento o autorización de concesiones y en general, regirán en forma supletoria y en lo conducente las prohibiciones de los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa, Ley N° 7494 del 2 de mayo de 1995 y sus reformas y la del artículo 48 de la Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública; Ley N° 8422 del 6 de octubre de 2004 y sus reformas. Se exceptúan las concesiones otorgadas antes de elegirse o nombrarse el funcionario respectivo.

Artículo 40- Las concesiones en la ZMT, incluyendo las islas que la integran, se otorgarán por parte de las Municipalidades costeras por el plazo y bajo las condiciones que esta Ley establece, para lo cual, por cada concesión deberá extenderse el respectivo contrato con los requisitos que señale el reglamento de esta Ley.

Dichas concesiones deberán ser inscritas por el concesionario en el Registro General de Concesiones del Registro Público.

Artículo 41- En caso de fallecimiento, o ausencia declarada del concesionario, sus derechos podrán adjudicarse a sus herederos o legatarios así declarados por la autoridad competente. Si no los hubiere, la concesión se tendrá como cancelada y volverá a la municipalidad respectiva incluyendo las construcciones y mejoras existentes.

Artículo 42- Las concesiones podrán prorrogarse sucesivamente, al término de su vencimiento o de la prórroga anterior, por plazo no mayor de treinta y cinco años, siempre que lo solicite el interesado y así lo apruebe la Municipalidad costera competente mediante acuerdo de su Concejo y el ICT.

En casos en que la concesión no se otorgó mediante concurso, la aprobación de la cesión o del gravamen será de la Municipalidad y del ICT.

Artículo 43- La solicitud de prórroga de concesión podrá presentarse a la municipalidad respectiva habiendo transcurrido el 50% del plazo original o de su prórroga, y en ningún caso antes de un año previo del vencimiento del plazo correspondiente.

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 contractuales; si se encontrare atrasado en el pago del canon o no haya cumplido sus obligaciones contractuales, se tendrá como presentada su solicitud en la fecha en que haga el pago respectivo y demuestre el cumplimiento de sus obligaciones.

En caso de prórroga, el canon a pagar será el vigente, conforme al reglamento correspondiente, a la fecha que se acuerde la prórroga por la municipalidad respectiva.

La persona concesionaria podrá solicitar de forma anticipada una prórroga, y la municipalidad respectiva podrá otorgarla únicamente cuando el objetivo sea utilizar los derechos de concesión como garantía financiera para desarrollar nuevas inversiones o realizar mejoras en el inmueble, o para readecuar o refinanciar condiciones crediticias propias de la actividad realizada en la zona concesionada, sin perjuicio de los requisitos señalados en el párrafo segundo del presente artículo.

La solicitud podrá plantearse una vez que haya transcurrido al menos la mitad del plazo otorgado en la concesión.

Artículo 44. En caso de solicitudes de prórroga de concesiones, la verificación del cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del concesionario se hará en apego a las disposiciones establecidas en la planificación costera vigente al momento en que fue otorgada la concesión. Esto salvo motivos comprobados de interés público que deberán ser fundamentados por la Municipalidad competente en el acuerdo que resuelva la solicitud de prórroga.

Artículo 45. Una vez aprobada la solicitud de prórroga de concesión por el Concejo Municipal, se deberá elaborar el contrato de prórroga con base en el contenido del acuerdo del caso, en el cual queden establecidos los compromisos que debe cumplir el concesionario según su contrato original de concesión y se establecerá el nuevo plazo, las características de las obras existentes, su uso, área constructiva, así como una actualización, previo avalúo, que determinará el porcentaje de canon respectivo.

Si en concordancia con el acuerdo del Concejo, el objeto del contrato de la concesión original sufre variaciones o se pretenden ampliar las obras existentes o realizar nuevas obras o construcciones, éstas deberán quedar detalladas en el contrato de prórroga de concesión correspondiente y ajustarse a lo estipulado en el Plan Estratégico Costero de la ZMT y en el Plan Municipal costero vigentes para el sector costero del que se trate.

Artículo 46- La municipalidad podrá denegar la prórroga de concesiones por motivos de utilidad pública, porque la parcela haya quedado ubicada en la zona pública, por ser necesario para los objetivos establecidos en la planificación de la zona, o por incumplimiento de las obligaciones del concesionario establecidas en la ley, sus reglamentos o en el contrato.

En todo caso los motivos deberán ser debidamente comprobados mediante un procedimiento ordinario administrativo.

Artículo 47- Las concesiones se extinguen por cualquiera de las siguientes causas:

- a. Por vencimiento del plazo fijado sin haber solicitud de prórroga en forma legal;
- b. Por renuncia o abandono que hicieren los interesados;
- c. Por fallecimiento o ausencia legalmente declarada del concesionario sin que se haya presentado por parte de un heredero o legatario reconocido como tal.
- d. Por disolución de la persona jurídica concesionaria;
- e. Por no acordarse su prórroga conforme lo establece esta Ley.

Artículo 48- Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, en cualquiera de los siguientes eventos:

- a. Por no haber desarrollado las obras o proyectos definidos en el contrato mediante el cual la municipalidad le otorgó la concesión.
- b. Por falta de pago de los cánones respectivos;
- c. Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato;
- d. Por violación de las disposiciones de esta Ley;
- e. Si el concesionario impidiere o estorbare el uso general de la zona pública;
- f. Por razones de interés público así demostrado;
- g. Por las demás causas que establece esta Ley.

De toda cancelación, una vez firme, por parte de la Municipalidad se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo.

Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro General de Concesiones del Registro Público.

Artículo 49- Extinguida o cancelada una concesión por causas ajenas al concesionario, se le deberá reconocer a éste el valor de las edificaciones, mejoras y las demás afectaciones económicas que existieren en la parcela objeto de la concesión.

Cancelada una concesión por motivos imputables al concesionario, las mejoras, edificaciones e instalaciones que hubiere en esa parcela quedarán en favor de la municipalidad respectiva, sin que ésta deba reconocer suma alguna por aquéllas.

En el caso de cancelaciones la municipalidad podrá demandar al concesionario la reparación civil correspondiente por su incumplimiento o por los daños y perjuicios respectivos.

Artículo 50- Extinguida o cancelada una concesión, el uso y disfrute plenos de la parcela se revertirán a favor de la municipalidad respectiva.

Artículo 51- Los ingresos que perciban las municipalidades por concepto de concesiones en la zona restringida se distribuirán en la forma siguiente:

- a) Un veinte por ciento se destinará a formar un fondo para el reconocimiento de mejoras cuando corresponda. Cubiertas todas las mejoras que deban ser reconocidas con cargo a este fondo, el municipio podrá destinar hasta el cincuenta por ciento 50% de este fondo para otras necesidades del respectivo cantón.
- b) Un cuarenta por ciento será invertido en obras de mejoramiento de la zona marítimo terrestre.
- c) Un veinte por ciento para el mejoramiento del cantón según sean sus necesidades.
- d) Un veinte por ciento para cubrir costos de implementación y operación de las unidades de guardavidas.

Artículo 52. Para la construcción de instalaciones del Estado en la ZMT, no será necesario el otorgamiento de una concesión, sino que se solicitará autorización del Concejo Municipal competente, la cual por sí misma no generará canon.

En todo caso las construcciones estatales en la ZMT deberán respetar el Plan Municipal costero vigente y aplicable a la zona.

CAPITULO VII Sanciones

Artículo 53- Quien explotare, sin la debida autorización, la fauna o flora existentes en la zona marítimo terrestre, será reprimido con prisión de seis

meses a cuatro años, sin perjuicio de las sanciones de otro tipo que procedieren y salvo que el hecho implicare un delito de mayor gravedad.

Artículo 54- Quien en la zona marítimo terrestre construyere o realizare cualquier tipo de desarrollo contra lo dispuesto en esta ley o en leyes conexas, o impidiere la ejecución de una orden de suspensión o demolición de obras o instalaciones, o la aplicación de una sanción a un infractor a las disposiciones de aquellas leyes, sin perjuicio de las sanciones de otra clase, será reprimido con prisión de un mes a tres años, excepto que el hecho constituya delito de mayor gravedad.

Artículo 55- El funcionario o empleado que otorgare concesiones o permisos de ocupación de desarrollo o aprobare planos, contra las disposiciones de esta ley o leyes conexas, o impidiere o hiciere negatoria la orden de suspensión o demolición, legalmente decretadas o dispuestas, de una obra o instalación, o la sanción de algún infractor a las normas de esta ley y sus reglamentos, será reprimido con prisión de tres meses a dos años si no se tratare de delito más grave.

Además, será considerada como una causal para el despido sin responsabilidad patronal. Si el funcionario fuere de elección popular, procederá a la pérdida de su credencial a juicio del Tribunal Supremo de Elecciones, previa información que éste dispondrá levantar, de acuerdo a lo establecido en el inciso e) del artículo 24 del Código Municipal.

Lo anterior se dará sin perjuicio de la potestad sancionatoria que ostenta la Contraloría General de la República.

Artículo 56- En todos los casos de penas impuestas por delitos indicados en esta ley, o con motivo de hechos en relación con el abuso de la propiedad en la zona marítimo terrestre, si el autor o cómplice fuere un concesionario, perderá su concesión, que será cancelada, así como las edificaciones o mejoras o instalaciones que tuviere en su parcela y deberá pagar los daños y perjuicios causados con su acción u omisión, una vez concluido el debido proceso.

CAPITULO VIII

Casos Especiales

Artículo 57- En todos los casos de expropiación para los efectos de esta ley se seguirán, en lo que fueren aplicables, los trámites indicados en Ley de Expropiaciones No.7495 del 3 de mayo de 1995) y sus reformas.

Artículo 58- Los bancos del Sistema Bancario Nacional e instituciones del Estado quedan autorizados para:

- a. Financiar la elaboración de los instrumentos de planificación de la ZMT Marítimo Terrestre, mediante créditos que otorguen a las municipalidades interesadas, así mismo quedan autorizados para para financiar la elaboración de planos y estudios de factibilidad relativos a desarrollos urbanos o turísticos en la Zona Marítimo Terrestre.
- b. Conceder préstamos a los concesionarios de la zona restringida en la zona marítimo terrestre, con garantía del respectivo derecho real de concesión y sus edificaciones, mejoras e instalaciones. Dichos créditos deberán ser destinados únicamente para el desarrollo de la concesión.

Artículo 59- Los pobladores de la zona marítimo terrestre, costarricenses por nacimiento, con más de diez años de residencia en ella contados desde la entrada en vigencia de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N° 6043 y reconocidos como tales en virtud de esta, podrán continuar en posesión de sus respectivos lotes siempre que fuere su única propiedad a la entrada en vigencia de esta Ley.

Sin embargo, deberán sujetarse a la planificación de la zona, a cuyo efecto podrán ser reubicados e indemnizadas sus mejoras de acuerdo con esta Ley. En todo caso deberá respetarse la zona pública.

Artículo 60- La Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica continuará con el dominio sobre los terrenos que le fueron traspasados en virtud del artículo 41, inciso b) de la Ley N° 5337 de 27 de agosto de 1973 y sus reformas, Reforma Integral a la Ley Orgánica de JAPDEVA, excepto en la zona marítimo terrestre correspondiente a ambos lados del sistema de canales principales que unen los puertos de Moín y Barra de Colorado.

Esta zona comprenderá doscientos metros a lo largo de cada orilla de los canales principales. En esa zona regirán las estipulaciones de esta Ley.

Artículo 61- Las zonas litorales del distrito de Caldera incluidas dentro de la zona portuaria reservada se registrarán por lo dispuesto en las leyes No. 5582 "Préstamo para Puerto Caldera con EXIMBANK de Japón, Banco Exportación e Importación de Japón" del 11 de octubre de 1974 y No. 7915 "Reforma al Préstamo para Puerto Caldera con EXIMBANK de Japón Banco Exportación e Importación de Japón" del 21 de setiembre de 1999, así como por la presente ley en todo lo aplicable.

Los demás terrenos en administración municipal estarán excluidos de la presente ley y su desarrollo estará regulado por la Ley de Planificación Urbana No. 4240 del 15 de noviembre de 1968. Los primeros 50 metros de playa a partir de la pleamar ordinaria se considerarán zona pública.

Quedarán a salvo las áreas correspondientes a los manglares, bosques y la Zona Protectora de Tivives, los cuales se registrarán por la legislación ambiental correspondiente.

Artículo 62- No son aplicables las disposiciones del artículo 16 de la presente ley a la zona de la Playa de Tivives concesionada a la Cooperativa Tivives, R.L. por haberse planeado su urbanización sobre la base del contrato con el Estado, anterior a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley No. 6043 del 2 de marzo de 1977.

Artículo 63. Los poseedores de predios colindantes por el norte con el estero de Puntarenas podrán solicitar concesiones de las tierras que se obtengan por accesión natural o artificial, así como de la parte de mar que utilicen para embarcaderos u otras instalaciones de tipo industrial o artesanal, siempre que no contribuyan a la contaminación de las aguas.

Artículo 64. La isla de San Lucas conservará su situación jurídica actual bajo la administración de la Junta Directiva del Parque Nacional Isla San Lucas, creada mediante la Ley "Creación del Parque Nacional Isla San Lucas", Ley N° 9892 del 24 de agosto del 2020.

Artículo 65. Créase la Zona de Desarrollo Integral de Tortuguero, la cual quedará bajo la administración directa de la Municipalidad de Pococí y cuya ubicación y límites se definen según los siguientes pares de coordenadas en la proyección oficial CRTM05:

- 1170658 N-552390 E
- 1169854 N-551514 E
- 1165229 N-553417 E
- 1165165 N-554978 E

Mediante Ley especial se definirán las condiciones y límites para el desarrollo de este polo. Se excluye de la aplicación de esta Ley, la Zona de Desarrollo integral de Tortuguero, en la cual, coexistirán otros regímenes legales y competencias especiales, frente a los cuales aplicará el principio de coordinación interinstitucional.

Se excluyen de esta Zona, las áreas del Patrimonio Natural del Estado dentro y fuera de las Áreas Silvestres Protegidas del Sistema Nacional de Conservación, cuya administración corresponde al Ministerio de Ambiente y Energía.

Artículo 66- Son absolutamente nulos todos los actos, contratos, acuerdos y disposiciones, realizados o tomados, a partir de la promulgación de la ley N 5602 de 4 de noviembre de 1974 y que fueren contrarios a sus disposiciones.

Artículo 67- En caso de variarse la denominación, la organización o la naturaleza de las instituciones o entidades aquí indicadas, las funciones que les asigna esta ley serán llevadas a cabo por el organismo que las sustituya.

Artículo 68.- Se autoriza a la Municipalidad del cantón central de Puntarenas para que venda a los ocupantes actuales, o en su defecto, a quienes pueda interesar, las demasías de los terrenos vendidos por el Instituto Costarricense de Turismo en la franja marítimo terrestre comprendida entre Chacarita y la desembocadura del río Barranca, previo avalúo que de tales demasías hará la Dirección General de la Tributación Directa. El producto de dichas ventas los destinará la Municipalidad a obras de saneamiento de las poblaciones ubicadas al Este de La Angostura.

Todas áreas propiedad del ICT, inscritas dentro en la franja comprendida entre Chacarita y la desembocadura del río Barranca, será transferida su titularidad a la municipalidad de Puntarenas la cual podrá traspasar a sus actuales poseedores.

La Municipalidad reservará una zona no menor de cincuenta metros de ancho a partir de la pleamar ordinaria que dedicará a la construcción de una alameda, cuya planificación hará juntamente con el Instituto Costarricense de Turismo.

Igualmente, reservará una zona no menor de cincuenta metros de ancho (50 m) a partir de la pleamar ordinaria, que dedicará a la construcción de la sección de la carretera panorámica comprendida entre "La Vuelta", ubicada en el distrito doce, Chacarita, y las inmediaciones del "Yacht Club", en el distrito primero, Puntarenas; la cual, por tratarse de una ruta de la red vial nacional estará a cargo del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) y su conservación vial a cargo del Consejo Nacional de Vialidad (Conavi).

CAPÍTULO IX Disposiciones Finales

Artículo 69- Modifíquese el artículo 260 del Código Electoral, Ley N° 8765 del 19 de agosto del 2009 y sus reformas, para que el mismo se lea como sigue:

Artículo 260.- Cancelación de credenciales por afectación de la zona marítimo-terrestre

Cuando se denuncien los hechos contemplados en los artículos 29 y 55 de esta Ley, el Tribunal lo comunicará a la Procuraduría General de la República, a fin de que investigue, preliminarmente, el asunto y eventualmente ejerza la respectiva acción penal. El Tribunal resolverá una vez que los tribunales penales dicten el respectivo pronunciamiento, siempre se tendrá, como parte del procedimiento administrativo, a la Procuraduría.

Artículo 70- Se deroga la Ley sobre la Zona Marítima Terrestre, Ley N° 6043 del 2 de marzo de 1977 y sus reformas, a partir de la entrada en vigencia de esta Ley.

Artículo 71- El Poder Ejecutivo dictará las reglamentaciones necesarias para la ejecución de esta Ley en un plazo de seis meses contados a partir de su entrada en vigencia.

Artículo 72- Esta Ley entrará en vigencia en el plazo de un año contado a partir de publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Transitorio I. El ICT junto con los municipios con jurisdicción en ZMT tendrán un plazo de dos años contados a partir de la emisión del reglamento de esta Ley para confeccionar y aprobar los planes estratégicos costeros y los planes ejecutivos. Hasta tanto no se emitan dichos planes, mantendrán su vigencia los planes reguladores costeros vigentes en ese momento.

Transitorio II. Quienes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley posean terrenos o edificaciones en la zona restringida de forma pacífica y/o pagando arriendo o permiso municipal podrán optar por la obtención de la concesión correspondiente cumpliendo con los trámites y requisitos de la presente ley sin que les aplique lo establecido en el artículo 32.

Para tales efectos, los interesados deberán iniciar el trámite correspondiente dentro de un año contado a partir de la entrada en vigencia del Plan Estratégico Costero y el respectivo Plan Municipal costero.

Transitorio III. Todos aquellos terrenos que, al amparo de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N° 6043 del 2 de marzo de 1977 y sus reformas, fueron considerados como ZMT en planes reguladores costeros aprobados y publicados, y que fueron concesionados y cuentan con construcciones, mantendrán su condición de ZMT.

Rige partir de su publicación.

/home/webmaster/file-tools/data/uploads/a43be5eb366ae17f/2d6a3004.docx

Elabora: EUC

Fecha: 9-2-2026