

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

COMISIÓN PERMANENTE ESPECIAL DE TURISMO

**ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 8 A LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN
DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA
RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE,
LEY N.º9242 DE 6 DE MAYO DE 2014**

EXPEDIENTE N.º 25.157

**DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA
17 DE MARZO DE 2026**

**CUARTA LEGISLATURA
SEGUNDO PERIODO DE SESIONES ORDINARIAS**

**ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS V
DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS**

DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA

Los suscritos diputados y diputadas integrantes de la Comisión Permanente Especial de Turismo, rendimos el presente Dictamen Afirmativo de Mayoría sobre el proyecto, “ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 8 A LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, LEY N.º9242 DE 6 DE MAYO DE 2014”, expediente N.º 25157, iniciativa del diputado Daniel Gerardo Vargas Quirós y otros diputados, publicado en La Gaceta N.º 159, Alcance N.º109, del 27 de agosto del 2025, con base en las siguientes consideraciones:

I. Generalidades del proyecto de ley:

La presente iniciativa de ley busca ofrecer una solución normativa a las personas físicas y jurídicas que adquirieron propiedades ubicadas dentro de la zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre (ZMT), pero que, ante una decisión judicial, posterior a la compra de la propiedad, sufren la anulación de sus títulos de propiedad por considerarse que se trata de bienes demaniales. Para lograr este cometido, se establece un sistema de concesiones especiales que, bajo condiciones estrictas y garantizando el interés público, sean otorgadas por las municipalidades respectivas.

Esta regulación busca conciliar la protección del medio ambiente con la seguridad jurídica y el desarrollo socioeconómico de las comunidades afectadas a lo largo de las zonas costeras del país. Además, se garantiza la preservación del medio ambiente al reforzar la imposibilidad legal de afectar las áreas de alto valor ambiental.

II. Aspectos de trámite parlamentario:

El expediente N.º 25.157, titulado “ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 8 A LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, LEY N.º9242 DE 6 DE MAYO DE 2014”, fue presentado por el diputado Daniel Gerardo Vargas Quirós y otras diputaciones, el 19 de agosto de 2025, fue publicado Diario Oficial La Gaceta N.º 105, Alcance N.º 109, del día 27 de agosto de 2025, e ingresó al orden del día de la Comisión Permanente Especial de Turismo para su estudio y análisis el 16 de setiembre de 2025. Fue asignado a subcomisión integrada por la Diputada Carolina Delgado Ramíraz el Diputado Diego Vargas Rodríguez y la Diputada Melina Ajoy Palma, coordinadora. Finalmente, fue dictaminado afirmativamente, en la sesión de la Comisión Permanente Especial de Turismo N.º 23, celebrada el día 17 de marzo de 2026.

III. Proceso de consulta:

La Comisión Permanente Especial de Turismo acordó consultar el presente expediente a las siguientes entidades:

Asociación Cóbano pro derechos de las Mujeres (ACOPROM)
Asociación de Abogados y Abogadas Litigantes de Costa Rica (AALIT)
Asociación Preservacionista de Flora y Fauna Silvestre (APREFLOFAS)
Asociación Pro Guanacaste Integrado
Asociación Rescate de la Zona Marítimo Terrestre
Cámara Costarricense de Hoteles (CCH)
Cámara Costarricense de la Construcción
Cámara de Comercio de Costa Rica (CCCR)
Cámara de Turismo de Guanacaste (CATURGUA)
Cámara de Turismo de Puntarenas
Cámara Nacional de Ecoturismo y Turismo Sostenible
Cámara Nacional de Turismo (CANATUR)
Colectivo Anti Gentrificación
Colectivo Bloque Verde
Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA)
Comisión Nacional para la Gestión de la Biodiversidad (CONAGEBIO)
Concejo Municipal de Distrito de Cóbano
Concejo Municipal de Distrito de Lepanto
Concejo Municipal de Distrito de Paquera
Contraloría Ambiental
Contraloría General de la República (CGR)
Corte Suprema de Justicia
Defensoría de los Habitantes
Escuela de Sociología de la Universidad de Costa Rica
Federación Ecologista (FECON)
Guanadefensoras
Instituto Costarricense de Turismo (ICT)
Instituto de Estudios Sociales en Población (IDESPO-UNA)
Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM)
Instituto Geográfico Nacional (IGN)
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)
Instituto Tecnológico de Costa Rica (ITCR)
Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE)
Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT)
Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN)
Municipalidades de la Provincia de Guanacaste
Municipalidades de la Provincia de Limón
Municipalidades de la Provincia de Puntarenas
Procuraduría General de la República (PGR)
Registro Nacional
Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA)
Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC)
Tribunal Ambiental Administrativo (TAA)
Unión Costarricense de Cámaras y Asociaciones del Sector Empresarial Privado (UCCAEP)
Universidad de Costa Rica (UCR)
Universidad Estatal a Distancia de Costa Rica (UNED)

Universidad Nacional (UNA)
Universidad Técnica Nacional (UTN)

Una vez cumplido el plazo estipulado en el artículo 157 del Reglamento de la Asamblea Legislativa y a la fecha de votación de la presente iniciativa, se presentaron respuestas de las instituciones y organizaciones que se resumen a continuación:

Cámara Costarricense de Hoteles (CCH)

Daniel Campos, Presidente de la CCH, por medio de oficio PRESIDENCIA 0029-2025, del 25 de octubre de 2025, remite criterio positivo sobre el proyecto de ley, indicando que *“Otorgar la potestad a los gobiernos locales en las zonas costeras para que, excluyendo los terrenos en zona pública, patrimonio natural del Estado o con orden de desalojo judicial y/o la demolición, puedan otorgar una concesión de alcance especial a aquel titular de la propiedad privada que se ve privado de dicho derecho por una nueva delimitación de la zona pública, representa una solución inmejorable que atenúa los graves efectos que esa nueva delimitación origina sobre la inversión efectuada en el inmueble, por un período razonable según las circunstancias”*.

No obstante, lo anterior, estiman que se debe tomar en cuenta *“cómo se perjudica su paso de una condición de contribuyente del impuesto sobre bienes inmuebles del tributo del 0.25% sobre el valor de las construcciones mientras era propietario, a un porcentaje más elevado de hasta un 4% sobre el valor de esas construcciones cuando el uso de la concesión especial es hotelero turístico o recreativo”*.

Cámara Nacional de Turismo (CANATUR)

A través de correo electrónico de fecha 1° de octubre de 2025, Shirley Calvo Jiménez, Directora Ejecutiva de CANATUR, comunica su respaldo a la iniciativa. Al respecto recalca el fortalecimiento de la seguridad jurídica y confianza en el sistema institucional, la preservación de empleos y el tejido socioeconómico costero, el mejoramiento de la competitividad del destino turístico, la armonización entre sostenibilidad y seguridad jurídica, la reducción de litigiosidad y carga judicial, el fortalecimiento del rol municipal y la generación de ingresos para los gobiernos locales, el impacto positivo en las comunidades y el arraigo cultural, así como la estabilidad para la inversión turística y la recuperación post-crisis.

Cámara de Turismo de Puntarenas (CATUP)

El Presidente de la CATUP, Mario Nuñez Arias, remite criterio positivo sobre la iniciativa, a través de oficio CDTP-0084-2025, del 2 de octubre de 2025, por considerarlo *“una medida justa y necesaria”*. Agrega que *“Las personas y empresas que han invertido en la zona costera lo hicieron confiando en la institucionalidad del país, y no resulta razonable que hoy se vean expuestas a la pérdida de su patrimonio sin que exista un mecanismo de regularización. De aprobarse este*

expediente, se estaría enviando una señal clara de confianza y de respeto a la buena fe de los inversionistas y de las comunidades que dependen directamente de estas actividades”.

Aunado a lo anterior, indica que *“debe destacarse que el Estado costarricense no cuenta con los recursos suficientes para enfrentar indemnizaciones millonarias que podrían derivarse de procesos judiciales internacionales. Este proyecto, al establecer un mecanismo de concesión especial, permite resolver un problema real que afecta tanto al sector turístico como al propio Estado, evitando que el país se vea comprometido financieramente en una situación que no está en capacidad de sostener”.*

Colegio de Arquitectos de Costa Rica (CACR)

El Colegio, a través de oficio CACR-JD-498-2024/2025, de fecha 28 de octubre de 2025, comunica criterio sobre el proyecto de ley. Al respecto considera que *“No es conveniente otorgar una concesión sin cumplir con los requisitos que establece la Ley No 6043, es contraproducente y abre una brecha.”* (sic) y que el proyecto *“Es abrir un portillo para condiciones excepcionales a una ley, la cual ha estado clara desde 1977. Se toma en cuenta en cuenta al ICT, solo para que se informe, porque las acciones se hicieron y concretaron. Contrario a lo que establece la Ley 6043, que el expediente se arma en la Municipalidad y se envía al ICT para su análisis, previo a la aprobación de la concesión, el ICT dice si procede o no, si procede sigue su curso para que le otorguen la concesión, sino entonces hasta que cumpla con lo requerido”.*

Por otra parte considera perjudicial el proyecto, toda vez que incentiva *“el uso irregular de la Zona Marítimo Terrestre con construcción al margen de la ley”* y *“Atenta contra la Ley No 6043, por cuanto pretende legitimar un hecho de ocupación irregular en zonas normadas por ley”.*

Finalmente concluye indicando que la reforma *“es inconsecuente con lo que se ha venido estableciendo por 48 años en protección de la Zona Marítimo Terrestre en beneficio de unos cuantos pseudos propietarios, quienes no hicieron las investigaciones sobre dichas propiedades y que en sumo debieron demandar a quienes le compraron por estafa, si bien pueden ser adquirientes de buena fe, eso no obliga al Estado a resarcirlos con una ley que beneficia a unos pocos en contra de la generalidad de la población. Para ello deben de proceder conforme a la ley vigente y someterse como corresponde. La modificación a la Ley 9242, con este artículo solo demuestra que se está pretendiendo legislar en favor de unos pocos que sienten sus derechos creados en burbujas de jabón, y que al romperse, están perdiendo su aislamiento con la realidad de una ley que es beneficio de la población y que ha tomado a una generación resguardar en beneficio de las siguientes generaciones de este país”.*

Contraloría General de la República

La Contraloría General de la República (CGR), por medio del oficio DFOE-SOS-0805 (24335), del 23 de diciembre de 2025, se pronunció sobre el proyecto de ley indicando que el proyecto de ley es innecesario, toda vez que ya el tema se encuentra regulado en la normativa vigente, en particular la ley N.° 6043 del 2 de marzo de 1977; norma que ya *“permite el otorgamiento de concesiones en la zona restringida de la ZMT en cumplimiento de condiciones y requisitos que deben ser acreditados por los beneficiarios, sin que pueda aplicar con esta iniciativa una exclusión de las normas de tutela y protección que regula la Ley de la ZMT”*.

Aunado a lo anterior indica el ente contralor que el texto no tiene claridad respecto de los requisitos y condiciones que deben cumplirse para el otorgamiento de la citada concesión especial, ni un inventario de las personas destinatarias de dicha concesión, lo cual a su criterio *“genera incerteza jurídica a la luz del condicionamiento relativo al plan regulador costero y la zonificación aprobada por el ICT, así como el impedimento para variar el destino del uso otorgado y la prohibición para otorgarla en ciertas circunstancias de participación extranjera”*.

Finalmente la CGR advierte que la *“propuesta de excepción y exclusión de requisitos y condiciones establecidas respecto al marco legal actual relativo a las concesiones en la ZMT, podría violentar principios constitucionales de no regresión ambiental”*.

Corte Suprema de Justicia

A través de oficio 449-P-2025, del 23 de octubre de 2025, Orlando Aguirre Gómez, Magistrado Presidente de la Corte Suprema de Justicia, indicó que *“se devuelve la consulta sin pronunciamiento de la Corte, porque el texto consultado no se refiere a la organización o funcionamiento del Poder Judicial”*.

Instituto Costarricense de Turismo (ICT)

El ICT manifestó su no oposición al proyecto de ley en consulta a través de oficio DM-422-2025 del 17 de setiembre de 2025.

Instituto de Estudios Sociales en Población (IDESPO-UNA)

Por medio de misiva UNA-IDESPO-OFIC-698-2025, del 4 de diciembre de 2025, suscrito por Norman José Solórzano Alfaro, Director, realiza una valoración sobre los elementos positivos, elementos de riesgo y sugerencias al proyecto de ley.

En primer lugar recalca la garantía de seguridad jurídica, reducción de litigiosidad, aumento en la recaudación municipal de las zonas costeras y fortalecimiento del control ambiental. No obstante, también indica que esta iniciativa puede interpretarse como una *“privatización indirecta”*, lo cual a su criterio vulneraría el artículo 121, inciso 14 de la Constitución Política, toda vez que las concesiones podrían convertirse en *“derechos perpetuos a través de una regulación laxa de las concesiones o de renovaciones automáticas sin un control estatal estricto y claro, lo cual dadas las condiciones de las zonas y el contexto histórico es probable. La*

consideración de las prórrogas sucesivas sin especificar un punto final, materialmente convierte la “concesión” en una privatización”.

Por otro lado advierte que la iniciativa “*no distingue entre diferentes tipos de derechos de uso para las posibles concesiones, motivo por el cual se interpreta que esto incluye concesiones de personas físicas, personas jurídicas, familias u otros tipos, todos tratados por igual, lo cual implica un riesgo considerable, ya que el uso comercial no tiene los mismos impactos sociales, económicos y ambientales que un uso residencial*”. Indica que este podría ser un “*precedente peligroso*” para la regularización de ocupaciones ilegales de bienes demaniales del Estado.

Adicionalmente, recalca que los gobiernos locales “*han carecido históricamente de recursos para establecer y sostener procesos de fiscalización adecuados que protejan los bienes del Estado*” y que a pesar de la prohibición de desarrollo de nuevas edificaciones en el tanto no se apruebe un plan regulador, genera un impacto ambiental por la “*afectación directa sobre los ecosistemas marino costero por la huella constructiva y la contaminación asociada*” al ser humano.

Por todo lo anterior, se citan las sugerencias emitidas:

“a) Diferenciar los tipos de concesión. Se sugiere incluir en la redacción una distinción sobre los tipos de concesión (domiciliaria, comercial, etc.) que permita posteriormente la reglamentación en los gobiernos locales de forma relativamente unificada. Esto puede permitir, a la vez, que las concesiones con fines domiciliario (casas de habitación) pudieran tener una consideración especial (ej., plazo extendido) frente a aquellas que son con fines de explotación comercial.

b) Introducir un tope temporal. Para evitar el peligro de la “privatización” indirecta se sugiere la incorporación de un tope temporal que precluya la concesión, lo cual puede considerar dos vías alternas: por una parte, se aumenta el plazo de la concesión, pero se elimina la posibilidad de la prórroga, o bien, se disminuye el plazo y se otorga la posibilidad de una única prórroga que pudiera realizarse automáticamente si de forma anticipada (ej., un año previo) no se hubiere requerido el desalojo. Lo que no parece oportuno ni ajustado a la normativa constitucional es habilitar una concesión sin plazo definido. En ese sentido, para las concesiones domiciliarias (casas de habitación) se puede aumentar el plazo (ej., 25 o 30 años) y no otorgar prórroga, mientras que para las concesiones con fines comerciales se puede disminuir el plazo y posibilitar la prórroga por una única vez, mientras no supere el plazo que se daría para las domiciliarias. En cualquiera de las modalidades de finalización, se estaría cumpliendo el objetivo de la concesión temporal: tanto la recuperación económica de la inversión en que hayan incurrido aquellos poseedores de buena fe, como dar seguridad jurídica con plazos suficientes para que los poseedores de buena fe logren proyectar sus respectivas reubicaciones.

c) Mitigación del impacto ambiental. Al respecto, se sugiere que se modifique el párrafo final para que (i) se incluya la prohibición de introducir ampliaciones en las

construcciones existentes, así como obras de mantenimiento de gran calado que supongan una sobrecarga de los ecosistemas. Asimismo, dada la diversidad de municipalidades y los criterios que en unas y otras imperan sobre los diversos temas de su competencia, incluidos los planes reguladores, (ii) se sugiere la eliminación de la posibilidad de introducir edificaciones nuevas a tenor de los planes reguladores. La ZMT es patrimonio de toda la colectividad nacional, no solo de la que habita el cantón de adscripción, y la responsabilidad por su protección rebasa a las municipalidades específicas. Mantener la posibilidad de otorgar nuevas concesiones de conformidad con los particulares planes reguladores estaría introduciendo un factor de discriminación, ya que estas podrían autorizarse en unos casos o municipios y en otros no, según las particulares disposiciones que se establezcan en cada plan regulador”.

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)

El INVU por medio de oficio PE-281-2025, del 23 de setiembre de 2025, suscrito por la Presidenta Ejecutiva, Gabriela Madrigal Garro, indicó que “*no hay observaciones sobre el expediente consultado*”.

Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE)

Franz Tattenbach Capra, Ministro de Ambiente y Energía, remite por medio de oficio DM-1002-2025 / DAJ-MINAE-2270-2025, del 7 de noviembre de 2025, criterio positivo sobre la iniciativa, por considerarla “*una medida justa y necesaria*” para aquellas “*personas y empresas que han invertido en la zona costera, lo hicieron confiando en la institucionalidad del país y no resulta razonable que hoy se vean expuestas a la pérdida de su patrimonio, sin que exista un mecanismo de regularización. De aprobarse este expediente, se estaría enviando una señal clara de confianza y de respeto a la buena fe de los inversionistas y de las comunidades que dependen directamente de estas actividades*”.

Adicionalmente hace una recapitulación histórica sobre la afectación a “*personas que adquirieron de buena fe, terrenos inscritos, pero que los mismos pueden ser anulados con relación al artículo 456 del Código Civil, así como las características de inalienabilidad e imprescriptibilidad que han definido a la Z.M.T. desde 1868 con la ley No.7, ratificando la indenunciabilidad de los terrenos la Milla Marítima como precepto colonial desde 1754 y 1828 con la ley No.162, ratificando su dominio público en 1884 con la ley No.8, llamada Ley de aguas.*” Aunado a lo anterior, considera que esta situación “*se agravó durante años debido a la falta histórica de delimitación adecuada de la Z.M.T., generando transmisiones patrimoniales al amparo de los principios registrales antes indicados, lo que ha causado inseguridad jurídica, pérdida patrimonial y riesgo de desplazamiento de familias y proyectos productivos en las zonas costeras*”.

Indica que el proyecto es consecuente con los principios de inalienabilidad e imprescriptibilidad de los bienes del dominio público, toda vez que “*contempla que el terreno siga siendo del estado, pudiendo tener un trato especial vía excepción para*

optar por una concesión, asegura ese dominio público, asegurando la inalienabilidad por la vía de concesión”.

Concluye indicando que la iniciativa “s viable siempre que se mantengan los límites estrictos donde el terreno continúe siendo propiedad del Estado, respetando la administración del Patrimonio Natural del Estado, manteniendo el carácter temporal y sujeto a control de quienes administran la Z.M.T. La aprobación de la presente ley podría disminuir la conflictividad social y judicial en zonas costeras y fortalecer la confianza en el sistema registral y en el Estado, protegiendo siempre la relación de temporalidad, para no crear excepciones perpetuas en el tiempo, perfeccionando la definición de buena fe”.

Municipalidad de Osa

La Municipalidad de Osa remite criterio técnico de la Dirección del Departamento de Zona Marítimo Terrestre, oficio número PZM-035-2025 del 3 de marzo del 2025, en el cual se pronuncia favorablemente sobre el proyecto de ley indicando que “el proyecto de ley es viable, siempre que se mantengan los límites estrictos donde el terreno siga siendo del estado, se respete la administración del PNE, no aplique para la zona publica, que solo proceda en casos de nulidad registral declarada judicialmente, mantenga el carácter excepcional, temporal y sujeto a control municipal (como administrador de la ZMT) y del ICT (como superior vigilante de la ZMT).”

Por otra parte agrega que “a concesión Especial no convierte en propietario al ocupante, si no que le otorga un derecho de uso temporal y oneroso, preservando el carácter demanial de la ZMT y constituyendo una respuesta legislativa equilibrada entre el especto al dominio público y la protección de la seguridad jurídica de los particulares, que pudieron haber disfrutado de buena los terrenos inscritos registralmente. La aprobación de esta ley podría disminuir la conflictividad social y judicial en zonas costeras y fortalecer la confianza en el sistema registral y en el Estado. Debiendo siempre protegerse la relación de temporalidad, para no crear excepciones perpetuas en el tiempo, así como perfeccionar la definición de buena fe, en razón de evitar que ocupantes que actuaron con dolo o negligencia puedan beneficiarse”.

No obstante lo anterior, recomienda que la reforma se tramite como un transitorio a la ley actualmente vigente, con el fin de que “se convierta en una vía de regularización amplia que contradiga en el tiempo la naturaleza demanial y de carácter especial de la ZMT con respecto a la planificación costera” y que “Se entiende que el estado en muchas ocasiones no posee los recursos económicos para afrontar una indemnización estatal, buscándose de este modo la solución por medio de concesiones, sin embargo, de una u otra forma debe considerarse que la nulidad de títulos puede ser un efecto de la falla estatal en las delimitaciones, valorándose de esta forma no generar beneficios para un solo sector de la población en contraposición con el posible restante de interesados en solicita áreas del estado.”

Municipalidad de Nicoya

La Municipalidad de Nicoya remite criterio técnico del Departamento de Zona Marítima Terrestre, oficio ZMT-441-2025 del 3 de octubre del 2025, en el cual se pronuncia favorablemente sobre la iniciativa, indicando que el *“mecanismo transitorio y excepcional, representa una alternativa viable para atender los conflictos surgidos de la nulidad de títulos en la zona restringida de la ZMT, particularmente en cantones como Nicoya, donde existen antecedentes que han generado impactos sociales y económicos significativos. Sin embargo, su aprobación y aplicación deben acompañarse de una reglamentación clara que garantice que no se premie la ocupación irregular ni se debilite la función protectora del dominio público.”*

Por otra parte recomienda que se *“incorporen salvaguardas que aseguren una aplicación restrictiva, transparente y transitoria, subordinada en todo momento a la aprobación de los planes reguladores costeros”*.

Municipalidad de Parrita

El gobierno local de Parrita se refirió positivamente respecto del proyecto de ley por medio de oficio GDUS-DZMT-796-2025, del 6 de octubre de 2025. Indica que *“el proyecto de ley es viable, siempre que se mantengan los límites estrictos donde el terreno siga siendo del estado, se respete la administración del PNE, no aplique para la zona pública, que solo proceda en casos de nulidad registral declarada judicialmente, mantenga el carácter excepcional, temporal y sujeto a control municipal (como administrador de la ZMT) y del ICT (como superior vigilante de la ZMT).”*

Por otra parte considera que la *“concesión Especial no convierte en propietario al ocupante, si no que le otorga un derecho de uso temporal y oneroso, preservando el carácter demanial de la ZMT y constituyendo una respuesta legislativa equilibrada entre el espectro al dominio público y la protección de la seguridad jurídica de los particulares, que pudieron haber disfrutado de buena los terrenos inscritos registralmente”* y que la aprobación de la iniciativa podría disminuir la conflictividad social y judicial en zonas costeras y fortalecer la confianza en el sistema registral y en el Estado. *Debiendo siempre protegerse la relación de temporalidad, para no crear excepciones perpetuas en el tiempo”*.

Registro Nacional

La Subdirectora General del Registro Nacional, Karla Montero Soto, remite por medio de oficio DGL-1044-2025, del 29 de octubre de 2025, los criterios técnicos del Registro Inmobiliario y del Instituto Geográfico Nacional (IGN).

En primer lugar el Registro Inmobiliario concluye que la *“aprobación de dicho proyecto no afectaría o implicaría cambio trascendental en el desarrollo de nuestras*

funciones primordiales de calificación de instrumentos públicos, así como la calificación de planos de agrimensura y la conformación, actualización y mantenimiento del mapa catastral”. No obstante lo anterior, hace la advertencia de que “el Registro Inmobiliario inscribirá dicha concesión conforme lo establecido en la Ley 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y Decreto Ejecutivo 7841 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, esto debido a que, aun y cuando se indique que es una concesión especial hasta que esta no cuenta con una regulación especial de inscripción ante este Registro, se deberá realizar conforme a lo señalado, cancelando los derechos correspondientes para las inscripciones en zona marítimo terrestre” (sic).

Por su parte, el IGN indica que “no se opone ni externa criterio de orden técnico en torno a las reformas legales para la implementación del [proyecto]”.

Unión Costarricense de Cámaras y Asociaciones del Sector Empresarial Privado (UCCAEP)

Por medio de oficio DE-2025-270, del 30 de octubre de 2025, el señor Jorge Luis Araya Chaves expresa el apoyo de la organización a la presente iniciativa. Al respecto, recalca que “*el proyecto representa un paso realmente positivo en la dirección que requiere nuestro país para continuar siendo un destino turístico que no sólo sea atractivo por sus bienes naturales y la sostenibilidad en su protección, sino también por sus seguridad jurídica en cuanto se estructura sobre instituciones sólidas que permiten una inversión confiable, dado que uno de sus recursos más valiosos como lo es la Zona Marítimo Terrestre, dada la lentitud en los procesos de aprobación de los planes reguladores costeros, ha generado no pocos conflictos que no sólo se limitan al área propiamente de esa zona, sino que incluso la han excedido poniendo bajo cuestionamiento la validez y eficacia de títulos de propiedad adquiridos de buena fe y al amparo de la publicidad otorgada por el Registro Nacional.*”

Por otro lado indica que “*en materia de la fijación del canon municipal que deberá pagar este “concesionario especial” no se tome en cuenta cómo se perjudica su paso de una condición de contribuyente del impuesto sobre bienes inmuebles del tributo del 0.25% sobre el valor de las construcciones mientras era propietario, a un porcentaje más elevado de hasta un 4% sobre el valor de esas construcciones cuando el uso de la concesión especial es hotelero turístico o recreativo. Las mismas razones expuestas en la motivación de esta iniciativa de ley conducen a reconocer la necesidad de que las soluciones tengan igual fundamento.*”

Por lo anterior, solicita que “*se valore incorporar dentro del artículo 8 que se pretende adicionar a la Ley, una norma que indique el canon de la concesión especial a un 0,25% sobre el valor de las construcciones levantadas en el área concesionada, para que ese porcentaje no supere el que se cobra para los bienes inmuebles del área urbana.*”

IV. Informe del Departamento de Servicios Técnicos:

A la fecha de la presente, no se cuenta aún con Informe del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.

V. Conclusiones:

A partir de las observaciones realizadas por las instancias consultadas se emiten las siguientes conclusiones:

- El presente proyecto es fundamental para ofrecer seguridad jurídica a las personas que adquirieron de buena fe, bienes inmuebles ubicados en lo que posteriormente se determina que es un bien dentro de la zona marítimo terrestre.
- La figura de “concesión especial” es clave para la disminución de la conflictividad social y para brindar seguridad jurídica a las personas de las zonas costeras de todo el país.
- Es necesario realizar ajustes en la redacción del articulado para recalcar el carácter temporal y transitorio de la figura, así como fortalecer el financiamiento de los planes reguladores costeros.
- El proyecto permite que únicamente aquellas personas cuyo título de propiedad haya sido anulado, se encuentren legitimados para solicitar el otorgamiento de la concesión especial. No obstante, se considera relevante ampliar esa condición a las personas que se encuentren afectadas por un acto administrativo pero que aún no cuenten con una anulación en firme de su título de propiedad, proceso que puede tomar hasta décadas en llevarse a cabo.
- Finalmente se adiciona un plazo prudencial para que el Poder Ejecutivo reglamente la presente iniciativa.

Las modificaciones anteriormente indicadas fueron plasmadas en un texto sustitutivo que fue aprobado por mayoría de las Diputaciones de la comisión. A efectos de contrastar los cambios en la iniciativa, se muestra a continuación un cuadro comparativo entre el texto base y el texto sustitutivo aprobado:

Texto Base Exp. N° 25157	Texto Sustitutivo Aprobado
ARTÍCULO 1- Se adiciona un artículo 8 a la Ley para la Regularización de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, Ley N.° 9242, de 6 de mayo de 2014, el cual se leerá de la siguiente manera:	ARTÍCULO 1- Se adiciona un artículo 8 a la Ley para la Regularización de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, Ley N.° 9242, de 6 de mayo de 2014, el cual se leerá de la siguiente manera:
Artículo 8- Las personas físicas o	Artículo 8- Se crea la figura de

Texto Base Exp. N° 25157	Texto Sustitutivo Aprobado
jurídicas que hayan adquirido fincas, bajo la publicidad registral del Registro Inmobiliario, cuyos títulos posteriormente hayan sido anulados por orden judicial por encontrarse sobre la zona restringida de la zona marítimo terrestre, podrán recibir una concesión especial por parte de la respectiva municipalidad. Una vez inscrita esta concesión, para los efectos no contemplados en la presente norma, se aplicarán las disposiciones de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N.º 6043, del 2 de marzo de 1977, y sus reformas. Esta concesión únicamente podrá solicitarse mientras no exista un plan regulador costero aprobado en el sitio. En ningún caso se otorgarán estas concesiones sobre la zona pública, sobre áreas del Patrimonio Natural del Estado ni sobre terrenos en los que judicialmente se haya ordenado el desalojo y/o la demolición. El plazo de la concesión será de veinte años, pagarán canon de acuerdo con la legislación vigente, se inscribirán en el Registro Nacional de Concesiones del Registro Inmobiliario y se informará al Instituto Costarricense de Turismo para los efectos pertinentes. Podrán prorrogarse sucesivamente al término de su vencimiento o de la prórroga anterior, a solicitud del interesado, por plazos no mayores al anteriormente señalado.	concesión especial para aquellas personas físicas o jurídicas que hayan adquirido fincas, bajo la publicidad registral del Registro Inmobiliario, cuyos títulos posteriormente hayan sido afectados por acto administrativo o anulados por orden judicial, por encontrarse sobre la zona restringida de la zona marítimo terrestre. La concesión especial tendrá carácter temporal y excepcional y será emitida por la municipalidad respectiva únicamente en aquellos lugares donde no exista un plan regulador costero vigente. En ningún caso se otorgarán concesiones especiales sobre la zona pública, sobre áreas del Patrimonio Natural del Estado ni sobre terrenos en los que judicialmente se haya ordenado el desalojo y/o la demolición. Las concesiones especiales se inscribirán en el Registro Nacional de Concesiones del Registro Inmobiliario y se informará al Instituto Costarricense de Turismo para los efectos pertinentes. El plazo de la concesión especial será de veinte años y podrá prorrogarse sucesivamente al término de su vencimiento o de la prórroga anterior, a solicitud del interesado, por plazos no mayores al anteriormente señalado. Las concesiones especiales pagarán a la Municipalidad respectiva un

Texto Base Exp. N° 25157	Texto Sustitutivo Aprobado
Las edificaciones existentes en estos terrenos podrán conservarse y utilizarse, siempre que de acuerdo con el expediente municipal respectivo se determine que no existen demoliciones por concluirse u obligaciones pendientes de pago que se hayan derivado de infracciones a la normativa aplicable al momento de su construcción. Solo se permitirán nuevas edificaciones, una vez aprobado el plan regulador correspondiente y en estricto cumplimiento de este. Antes de ello únicamente quedan autorizadas las labores de mantenimiento, mejoras necesarias o urgentes. Las edificaciones anteriores a la aprobación del plan deberán ajustar su uso a lo que este establezca.	canon de acuerdo con la legislación vigente. Los recursos generados a partir del canon de la concesión especial contemplada en el presente artículo, serán destinados exclusivamente al financiamiento de los gastos asociados a la elaboración y actualización de los planes reguladores costeros, así como para la fiscalización y el control de las concesiones especiales. Las edificaciones existentes en estos terrenos podrán conservarse y utilizarse, no obstante, la concesión especial regulada en este artículo no habilitará ampliaciones, aumento de huella constructiva, reconstrucción sustancial ni nuevas edificaciones, sin perjuicio de las labores de mantenimiento, reparación y mejoras estrictamente necesarias o urgentes que autorice la normativa aplicable. Solo se permitirán nuevas edificaciones, una vez aprobado el plan regulador correspondiente y en estricto cumplimiento de este. Las edificaciones anteriores a la aprobación del plan deberán ajustar su uso a lo que este establezca. Para efectos de este artículo, la persona solicitante deberá acreditar su buena fe mediante elementos objetivos, incluyendo al menos la inscripción registral previa, la inexistencia de advertencias o anotaciones registrales relacionadas con la condición demanial del inmueble al momento de la adquisición, el pago de los tributos correspondientes y la ausencia de sanciones firmes por ocupación

Texto Base Exp. N° 25157	Texto Sustitutivo Aprobado
	ilegal. Para lo no contemplado en el presente artículo, se aplicarán las disposiciones de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, N.º 6043, del 2 de marzo de 1977, y sus reformas.
ARTÍCULO 2- El Poder Ejecutivo dictará las reglamentaciones necesarias para la ejecución de la presente ley.	ARTÍCULO 2- El Poder Ejecutivo reglamentará esta Ley, dentro de los seis meses siguientes a su publicación.
Rige a partir de su publicación.	Rige a partir de su publicación.

VI. Recomendaciones:

De conformidad con los argumentos expuestos, las suscritas diputaciones integrantes de la Comisión Permanente Especial de Turismo, rendimos el presente Dictamen Afirmativo de Mayoría, sobre el expediente N.º 25.157, titulado “ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 8 A LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, LEY N.º 9242 DE 6 DE MAYO DE 2014” y recomendamos al Plenario Legislativo su aprobación.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 8 A LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS
CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA RESTRINGIDA DE LA ZONA
MARÍTIMO TERRESTRE, LEY N.° 9242, DE 6 DE MAYO DE 2014**

ARTÍCULO 1- Se adiciona un artículo 8 a la Ley para la Regularización de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, Ley N.° 9242, de 6 de mayo de 2014, el cual se leerá de la siguiente manera:

Artículo 8- Se crea la figura de concesión especial para aquellas personas físicas o jurídicas que hayan adquirido fincas, bajo la publicidad registral del Registro Inmobiliario, cuyos títulos posteriormente hayan sido afectados por acto administrativo o anulados por orden judicial, por encontrarse sobre la zona restringida de la zona marítimo terrestre.

La concesión especial tendrá carácter temporal y excepcional y será emitida por la municipalidad respectiva únicamente en aquellos lugares donde no exista un plan regulador costero vigente.

En ningún caso se otorgarán concesiones especiales sobre la zona pública, sobre áreas del Patrimonio Natural del Estado ni sobre terrenos en los que judicialmente se haya ordenado el desalojo y/o la demolición.

Las concesiones especiales se inscribirán en el Registro Nacional de Concesiones del Registro Inmobiliario y se informará al Instituto Costarricense de Turismo para los efectos pertinentes.

El plazo de la concesión especial será de veinte años y podrá prorrogarse sucesivamente al término de su vencimiento o de la prórroga anterior, a solicitud del interesado, por plazos no mayores al anteriormente señalado.

Las concesiones especiales pagarán a la Municipalidad respectiva un canon de acuerdo con la legislación vigente. Los recursos generados a partir del canon de la concesión especial contemplada en el presente artículo, serán destinados exclusivamente al financiamiento de los gastos asociados a la elaboración y actualización de los planes reguladores costeros, así como para la fiscalización y el control de las concesiones especiales.

Las edificaciones existentes en estos terrenos podrán conservarse y utilizarse, no obstante, la concesión especial regulada en este artículo no habilitará ampliaciones, aumento de huella constructiva, reconstrucción sustancial ni nuevas edificaciones, sin perjuicio de las labores de mantenimiento, reparación y mejoras estrictamente necesarias o urgentes que autorice la normativa aplicable. Solo se permitirán nuevas edificaciones, una vez aprobado el plan regulador correspondiente y en

estricto cumplimiento de este. Las edificaciones anteriores a la aprobación del plan deberán ajustar su uso a lo que este establezca.

Para efectos de este artículo, la persona solicitante deberá acreditar su buena fe mediante elementos objetivos, incluyendo al menos la inscripción registral previa, la inexistencia de advertencias o anotaciones registrales relacionadas con la condición demanial del inmueble al momento de la adquisición, el pago de los tributos correspondientes y la ausencia de sanciones firmes por ocupación ilegal.

Para lo no contemplado en el presente artículo, se aplicarán las disposiciones de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, N.º 6043, del 2 de marzo de 1977, y sus reformas.

ARTÍCULO 2- El Poder Ejecutivo reglamentará esta Ley, dentro de los seis meses siguientes a su publicación.

Rige a partir de su publicación.

Dado en la Sala Plena III de la Asamblea Legislativa. Área de Comisiones Legislativas V, a los diecisiete días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.

Carolina Delgado Ramírez

Priscilla Vindas Salazar

Melina Ajoy Palma

Pilar Cisneros Gallo

Katherine Andrea Moreira Brown

David Lorenzo Segura Gamboa

Luis Diego Vargas Rodríguez
Diputadas y Diputados

Parte expositiva: José Daniel Córdoba Molina
Parte dispositiva: Nancy Vilchez Obando
Leído y confrontado: nvo/lsc