

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

EXPEDIENTE 18.592
TEXTO SUSTITUTIVO

LEY MARCO PARA LA DECLARATORIA DE CIUDADES LITORALES
Y SU REGIMEN DE USO Y APROVECHAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DECLARATORIA DE CIUDAD LITORAL

ARTÍCULO 1.- La presente ley establece el marco regulatorio para la declaratoria de ciudades litorales y el régimen de uso y aprovechamiento de las áreas comprendidas en ellas.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de la presente ley, se entenderá por ciudad litoral la circunscripción territorial que se ubique en un litoral y que corresponda al concepto de área urbana, en los términos de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 de 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, previa declaratoria de la autoridad competente.

La ciudad litoral podrá incluir las áreas de naturaleza demanial, comprendidas en los doscientos metros contiguos a la pleamar ordinaria y los terrenos aledaños a éstas, indistintamente de que se trate de bienes de naturaleza privada.

ARTÍCULO 3.- Autorízase al Poder Ejecutivo, por medio del Ministerio de Gobernación y Policía, para que mediante decreto ejecutivo, realice las declaratorias de ciudades litorales, de conformidad con las disposiciones contenidas en la presente ley.

Para dicho propósito, el Ministerio de Gobernación y Policía podrá solicitar la cooperación de otros organismos públicos, autónomos y semiautónomos, y será para todos obligatorio, prestar su colaboración.

ARTÍCULO 4.- Créase la Comisión Interinstitucional de Ciudades Litorales, en adelante CICLI, como un órgano adscrito al Ministerio de Gobernación y Policía, cuya función será determinar la viabilidad técnica de la declaratoria de ciudad litoral.

La CICLI contará con un consejo director integrado por:

- a) El Ministro de Gobernación y Policía o su representante, quien presidirá la Comisión.
- b) El Ministro de Ambiente y Energía o su representante.
- c) El Presidente Ejecutivo del Instituto Costarricense de Turismo o su representante.
- d) El Director General del Instituto Nacional Geográfico o su representante.
- e) El Presidente Ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o su representante.

Los representantes de los Ministros, Presidentes Ejecutivos o Directores deberán ser funcionarios de la dependencia a su cargo y ejercerán su cargo ad honorem.

El Ministerio de Gobernación y Policía proporcionará los recursos económicos, materiales y técnicos para el adecuado cumplimiento de sus funciones. Para tal efecto, se designará un Director Ejecutivo, cuya función será ejecutar los acuerdos, asesorar técnica y legalmente al CICLI, fungir como enlace con instituciones públicas y privadas, cualquier otra función determinada en el reglamento de esta ley.

ARTÍCULO 5.- La declaratoria de ciudad litoral al menos deberá considerar:

- a) Solicitud de la Municipalidad, acordada por el Consejo Municipal respectivo.
- b) Plan regulador costero vigente de la respectiva municipalidad, que incorpore la variable ambiental e identifique una alta concentración urbana en el litoral.
- c) Declaratoria de área urbana, emitida por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- d) Delimitación de linderos georeferenciada, elaborada por el Instituto Geográfico Nacional.
- e) Estudio de impacto ambiental del área que se pretende declarar ciudad litoral, aprobado por la Secretaría Técnica Ambiental.

ARTÍCULO 6.- El trámite para la declaratoria de ciudad litoral podrá iniciarse mediante solicitud de la municipalidad interesada.

Cumplidos los requisitos definidos en el artículo anterior de la presente ley, la CICLI, publicará en el Diario Oficial y en un diario de circulación nacional, por tres veces consecutivas, un edicto poniendo en conocimiento del público el trámite respectivo y los linderos de la eventual ciudad litoral, a fin que quienes consideren lesionados sus intereses presenten sus objeciones durante el término de un mes calendario que se contará desde la fecha de publicación del primer edicto.

Si se presentaren oposiciones, la CICLI, analizará los argumentos y evacuará la prueba que se ofrezca en el escrito de oposición, en el plazo de un mes calendario. Contra la resolución que conozca el escrito de oposición no cabrá recurso alguno.

En caso que, a partir de la oposición planteada, se realicen modificaciones en los linderos de la eventual de ciudad litoral, deberá realizarse nuevamente el procedimiento dispuesto en los párrafos anteriores.

Vencido el plazo de oposiciones, o bien, una vez conocidas las oposiciones planteadas, la CICLI elaborará el informe técnico, en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles.

En caso que el informe técnico determine la viabilidad de la declaratoria de ciudad litoral, el Ministerio de Gobernación y Policía gestionará el decreto ejecutivo correspondiente, en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles.

CAPÍTULO II

REGIMEN PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO TERRITORIAL DE CIUDADES LITORALES

ARTÍCULO 7.- Realizada la declaratoria de ciudad litoral, la Municipalidad de la respectiva jurisdicción, procederá a elaborar el plan regulador urbano de la respectiva ciudad litoral, de

conformidad con lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N° 4240 de 15 de noviembre de 1968 y sus reformas.

ARTÍCULO 8.- En ciudades litorales podrán otorgarse concesiones, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley y en el plan regulador urbano de la respectiva localidad.

Quedan excluidos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos que presenten espacios abiertos de uso común, aquellos que posibiliten el libre acceso a la costa, aquellos afectos a un régimen de Patrimonio Natural del Estado y aquellos que no correspondan al demanio público.

Los municipios cuya jurisdicción incorpore ciudades litorales, deberán garantizar el libre acceso a la costa.

ARTÍCULO 9.- Será competencia exclusiva de las municipalidades otorgar concesiones en las áreas comprendidas en ciudades litorales de su respectiva jurisdicción, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y el plan regulador urbano de la respectiva localidad.

El contrato de concesión que emita la respectiva municipalidad, deberá indicar, al menos, el uso y aprovechamiento autorizado, el canon a pagar y su forma de pago y el plazo de la concesión.

ARTÍCULO 10.- Las concesiones que otorguen las municipalidades al amparo de esta ley, deberán ajustarse al plan regulador urbano vigente de la respectiva localidad.

Sin perjuicio de lo anterior, para el otorgamiento de dichas concesiones tendrá prioridad el concesionario, que haya obtenido la concesión de previo a la declaratoria de ciudad litoral, al amparo de lo dispuesto en el capítulo VI de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, N° 6043 de 02 de marzo de 1977 y sus reformas y, en segundo término, el ocupante a título precario que haya aprovechado el terreno en forma continua, quieta, pública y pacíficamente.

ARTÍCULO 11.- Las concesiones otorgadas de conformidad con esta ley, están sujetas a la condición que los concesionarios no varíen el destino del terreno concesionado y las

edificaciones o instalaciones que hagan en él, sin el consentimiento de la municipalidad respectiva.

ARTÍCULO 12.- Es prohibido ceder o comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones o los derechos derivados de ellas, sin la autorización expresa de la municipalidad respectiva. Carecerán de toda validez los actos o contratos que infringieren esta disposición.

ARTÍCULO 13.- No se otorgarán concesiones:

- a) A personas físicas extranjeras que no hayan residido en el país por lo menos durante diez años;
- b) A personas físicas extranjeras cuyo estatus migratorio sea irregular;
- c) A personas jurídicas domiciliadas en el exterior;
- d) A personas jurídicas cuyas acciones, correspondan en más de cincuenta por ciento a extranjeros.

Las personas jurídicas que tuvieren concesiones en ciudades litorales no podrán ceder o traspasar cuotas o acciones, ni tampoco sus socios, a extranjeros. En todo caso, los traspasos que se hicieren en contravención a lo dispuesto aquí, carecerán de toda validez.

Las personas jurídicas que tuvieren concesiones en ciudades litorales, deberán reportar ante la municipalidad respectiva los movimientos realizados en el libro de accionistas, so pena de pérdida de la concesión de forma definitiva.

ARTÍCULO 14.- Las concesiones se otorgarán por un plazo no menor de cinco ni mayor de veinte años.

ARTÍCULO 15.- Las concesiones podrán prorrogarse sucesivamente, al término de su vencimiento o de la prórroga anterior, hasta por un plazo máximo equivalente al plazo de la concesión original, siempre que lo solicite el interesado y lo acuerde la municipalidad respectiva.

La solicitud del concesionario deberá presentarse al menos tres (3) meses antes de la fecha de vencimiento del plazo. 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 que establece esta ley; si no lo estuviere o se encontrare atrasado en el pago se tendrá como presentada su solicitud en la fecha en que haga el pago o cumpla sus obligaciones. La solicitud de prórroga presentada extemporáneamente se tendrá como nueva solicitud de concesión.

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

ARTÍCULO 16.- En caso de fallecimiento, o ausencia declarada del concesionario, sus derechos podrán adjudicarse a sus legítimos herederos por el resto del plazo de la concesión. Si no los hubiere, la concesión se tendrá como cancelada y volverá a la municipalidad respectiva incluyendo las construcciones y mejoras existentes.

ARTÍCULO 17.- El concesionario tiene derecho al uso y aprovechamiento del terreno concesionado en los términos definidos en la presente ley y en el contrato de concesión.

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

ARTÍCULO 18.- Para los efectos de esta Ley, son causales de cancelación y extinción de las concesiones otorgadas en ciudades litorales, las siguientes:

- 1) La cancelación de la concesión se producirá cuando el concesionario:
 - a) Incumpla las obligaciones y las condiciones establecidas en esta ley, los reglamentos que al efecto se dicten o las impuestas en el contrato de concesión, excepto si se comprueba caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero.
 - b) Incumpla sus obligaciones de pago del canon definido.

2) La concesión se extingue por las siguientes causales:

- a) La imposibilidad de cumplimiento como consecuencia de medidas adoptadas por los Poderes del Estado, incluido el rescate de la concesión.
- b) El acuerdo mutuo de la administración concedente y el concesionario.
- c) Por el vencimiento del plazo de la concesión, sin hacer solicitud de prórroga en forma legal.
- d) Por renuncia o abandono del concesionario.
- e) Por fallecimiento o ausencia legal del concesionario sin que haya mediado solicitud de adjudicación a sus legítimos herederos.
- f) Por no acordarse su prórroga conforme establece el artículo anterior.
- g) Pérdida del área concesionada por acción de la naturaleza.
- h) Por cancelación de la concesión.

La cancelación o extinción de la concesión es competencia de la Municipalidad respectiva y estará precedida de un proceso administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de la Administración Pública, N° 6227 de 02 de mayo de 1978 y sus reformas.

ARTÍCULO 19.- Cada Municipalidad será responsable de fijar los cánones que los concesionarios deban cancelar a favor de la Administración por el uso y aprovechamiento del demanio público dado en concesión. Dicho canon sustituye el impuesto territorial y no podrá ser superior al monto que se cobre por dicho tributo.

Las municipalidades deberán establecer cánones diferenciados de acuerdo con el uso y la magnitud de la actividad que se autorice desarrollar.

Se exoneran de la cancelación del referido canon, las instituciones del Estado, las instituciones autónomas y semiautónomas que sean prestatarias de servicios públicos en la ciudad litoral; y los beneficiarios de una única concesión, otorgada exclusivamente para uso habitacional, cuyo valor máximo del terreno dado en concesión sea equivalente a cuarenta y

cinco salarios base, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley N° 7337 de 5 de mayo de 1993 y sus reformas.

ARTÍCULO 20.- La Municipalidad respectiva, fiscalizará y controlará el uso y el cumplimiento de los derechos y las obligaciones de los concesionarios respecto de las concesiones otorgadas.

ARTÍCULO 21.- Las concesiones otorgadas en ciudades litorales al amparo de esta ley, deberán inscribirse en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional.

ARTÍCULO 22.- Las municipalidades no podrán autorizar ni permitir nuevas construcciones, que no estén respaldadas en una concesión debidamente aprobada, inscrita y ajustada al plan regulador urbano vigente.

ARTÍCULO 23.- El reglamento de esta ley establecerá la forma de tramitar la solicitud de concesión, las modalidades de la concesión, el canon a pagar, así como cualquier otra disposición que se estime necesaria para regular las relaciones entre las municipalidades y los concesionarios.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 24.- Se exceptúan de esta ley las ciudades ubicadas en litorales, cuya declaratoria de ciudad haya sido emitida de previo a la entrada en vigencia de la presente ley, sean: Puntarenas, declarada mediante Decreto Legislativo N° 10 de 17 de setiembre de 1858; Limón, declarada mediante Decreto Legislativo N° 59 de 1 de agosto de 1902; Jacó, declarada mediante Ley N° 6512 de 25 de setiembre de 1980; Golfito y Quepos, declaradas mediante Ley N° 3201 de 21 de setiembre de 1963.

ARTÍCULO 25.- Se autoriza al Estado, las municipalidades, las instituciones autónomas y semiautónomas, a invertir en ciudades litorales, con el propósito de favorecer la calidad de vida de sus habitantes, el crecimiento económico de la zona y la protección del ambiente, de

conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico en su conjunto, en la presente ley y en el plan regulador urbano vigente de la respectiva localidad.

CAPÍTULO IV

REFORMAS A OTRAS LEYES

ARTÍCULO 26.- Refórmase el párrafo final del artículo 15 de la Ley Sobre División Territorial Administrativa, N° 4366 de 19 de agosto de 1969 y sus reformas. El artículo en lo sucesivo se leerá de la siguiente manera:

“Artículo 15.- Aunque el factor población, sea básico para la creación de provincias, cantones y distritos, la Comisión Nacional de División Administrativa podrá considerar otros factores de tipo geográfico, económico y sociológico, para la formación de la División Territorial.

Cuando se introduzcan cambios en la División Territorial, el Instituto Geográfico Nacional y la Dirección General de Estadística y Censos, deberán tomar nota de los cambios en valores de superficie, población, etc., publicando esos valores en sus memorias anuales.

El Instituto Geográfico Nacional preparará mapas provinciales y cantonales, los que deberán ser revisados cuando sea del caso. Las municipalidades del país podrán contribuir económicamente para la edición de ellos.

Los nombres de las nuevas unidades territoriales, serán acordados por la Comisión Nacional de Nomenclatura.

El título de Ciudad lo concederá la Asamblea Legislativa a los poblados, oyendo previamente el criterio de la Comisión Nacional de División Territorial. Se exceptúa de esta disposición la declaratoria de ciudades litorales.”

ARTÍCULO 27.- Refórmase el artículo 6 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, N° 6043 de 02 de marzo de 1977 y sus reformas. El artículo en lo sucesivo se leerá de la siguiente manera:

“Artículo 6.- Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a las áreas de las ciudades situadas en los litorales, a las ciudades litorales, ni a las propiedades inscritas, con sujeción a la ley, a nombre de particulares, ni a aquellas cuya legitimidad reconozcan las leyes.”

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

TRANSITORIO I.-

Las Municipalidades con jurisdicción en zona marítimo terrestre que tengan interés en tramitar una declaratoria de ciudad litoral, dispondrán de treinta y seis (36) meses, computados desde la entrada en vigencia de esta ley, para concretar la tramitación de dicha declaratoria, en cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ley.

Realizada la declaratoria de ciudad litoral, dentro del plazo de veinticuatro (24) meses, computados desde la publicación del Decreto Ejecutivo pertinente, la Municipalidad de la respectiva jurisdicción, deberá concretar la aprobación y publicación del plan regulador urbano de la ciudad litoral.

Durante dichos plazos, las Municipalidades podrán conservar las construcciones existentes en la circunscripción territorial que se pretende declarar de ciudad litoral, en tanto la Secretaría Técnica Ambiental no acredite la comisión de daño ambiental o peligro o amenaza de daño al medio ambiente.

Asimismo, dichas construcciones podrán ser utilizadas a título precario siempre que medie el pago de un canon por uso de suelo a título precario, fijado por la municipalidad de la respectiva jurisdicción. El pago por uso de suelo en precario no generará derecho alguno.

Cuando las construcciones existentes se ajusten al plan regulador urbano vigente, sin necesidad de realizar ninguna modificación, el interesado deberá gestionar la concesión

pertinente en un plazo máximo de (6) seis meses, contados desde la entrada en vigencia del plan regulador urbano.

En caso que las construcciones existentes requieran modificaciones para ajustarse al plan regulador urbano, las Municipalidades en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del plan regulador urbano, prevendrán a los interesados para que éstos, en el plazo improrrogable de seis (6) meses posteriores a la prevención, procedan con las modificaciones pertinentes.

Vencido dicho plazo habiéndose constatado el cumplimiento de la prevención, el interesado deberá gestionar la concesión pertinente en un plazo máximo de (6) seis meses.

Agotado dicho plazo sin constatarse el cumplimiento de la prevención dicha, la Municipalidad procederá al desalojo de las personas en ocupación ilegítima y a la demolición de las obras. Lo anterior, mediante la instauración de un proceso administrativo que atienda lo dispuesto en la Ley General de la Administración Pública, N° 6227 de 02 de mayo de 1978 y sus reformas.

Rige a partir de su publicación.