

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

PROYECTO DE LEY

**LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES
EXISTENTES EN EL ÁREA RESTRINGIDA DE
LA ZONA MARÍTIMA TERRESTRE**

**VARIOS SEÑORES DIPUTADOS
Y SEÑORAS DIPUTADAS**

EXPEDIENTE N.º 18.593

**DEPARTAMENTO DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS**

PROYECTO DE LEY

LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL ÁREA RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMA TERRESTRE

Expediente N.º 18.593

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Existe conciencia de la problemática que afecta a los habitantes de la zona marítimo-terrestre. Años de desorden administrativo, la ausencia de una política clara de desarrollo respecto a estas áreas y la vigencia de un orden jurídico que no logra conciliar la protección del ambiente con el desarrollo integral de la población, son -en gran parte- las causas del problema.

El desalojo de personas, la demolición de las obras y la suspensión de actividades o proyectos, no constituye una solución integral a las problemáticas apuntadas. Por el contrario, tal proceder conllevaría desconocer la historia de algunas comunidades consolidadas, negar los medios de subsistencia para su población y socavar la oportunidad de generar un desarrollo integral.

La situación de las construcciones en el área restringida de la zona marítimo-terrestre a todo lo largo de las costas nacionales, se pueden resumir en dos casos puntuales:

- a) Inmuebles del área restringida de la zona marítimo-terrestre que cuentan con Plan Regulador aprobado, en los que se ha construido con o sin concesión.
- b) Inmuebles del área restringida de la zona marítimo-terrestre que no cuentan con un Plan Regulador aprobado, en los que se ha construido con o sin concesión.

Esta situación, si bien, data de décadas atrás, tomó particular relevancia a partir de recientes resoluciones administrativas y judiciales que ordenaron el desalojo de las personas y la demolición de las obras, ubicadas en la zona marítimo-terrestre.

Sobre el particular, es importante indicar que el criterio que se está aplicando actualmente es que toda construcción que se haya realizado de previo a la aprobación del Plan Regulador respectivo, es ilegal; indistintamente que dicha construcción se ajuste al Plan Regulador aprobado.

Así lo planteó la Contraloría General de la República en el informe DFOE-DI-459 de fecha 9 de marzo de 2012, en el que refiere al dictamen de la Procuraduría General de la República C-100-95 de fecha 10 de mayo de 1995, en

lo conducente señalo: *“tal como lo advirtió la Procuraduría, no puede concebirse bajo ninguna circunstancia, que de previo al plan regulador se levanten construcciones con carácter de adherencia permanente al terreno, por cuanto dichas instalaciones vendrían a obstaculizar la implementación efectiva del ordenamiento planificado y si se realizan esas edificaciones, deben reputarse como ilegales”*.

En aplicación de tal criterio, la misma Contraloría General de la República en el informe supracitado, dispuso: *“ordenar de inmediato al Alcalde Municipal y a las instancias que así lo ameriten, que realicen los análisis que estimen pertinentes de los casos descritos en este oficio, con el propósito de que se accionen las diligencias que en derecho procedan; sean estas administrativas o judiciales, a efecto de que se interpongan los procesos de lesividad que permitan, a más tardar el 30 de noviembre del 2012, el cumplimiento de lo estipulado en los artículos 12 y 13 de la Ley de ZMT...”*.

Bajo ese marco referencial, la presente iniciativa de ley tiene por objeto regularizar las construcciones ubicadas en el área restringida de la zona marítimo-terrestre, definida en el artículo 10 de la Ley Sobre la Zona Marítimo-Terrestre, N.º 6043, de 2 de marzo de 1977 y sus reformas y legalizar el aprovechamiento de estas, mediante el otorgamiento o actualización de concesiones.

Nuestra propuesta es que las construcciones que se hayan realizado de previo o posterior a dicha planificación, estén amparadas o no en una concesión, puedan conservarse en la medida que se ajusten al Plan Regulador aprobado donde se ubique.

El proyecto de ley comprende todas las construcciones de los actuales ocupantes, sean estos ocupantes a título precario, permisionarios o concesionarios.

Esta iniciativa es una alternativa a la acción de desalojo y demolición que se ha pretendido imponer como única salida a la no regularización de dichas construcciones, además, constituye un incentivo para que las municipalidades y sus respectivas comunidades intensifiquen el proceso de planificación territorial, mediante la aprobación de sus planes reguladores.

Igualmente, la propuesta previene el pago de millonarias indemnizaciones por la demolición de construcciones, siendo que muchas de estas se han realizado con los respectivos permisos municipales y, en el caso de establecimientos comerciales, muchas de ellas cuentan con permiso de operación del Ministerio de Salud y patente de funcionamiento de la municipalidad respectiva.

Debemos subrayar que este proyecto de ley no pretende regularizar las construcciones para perpetuar el desorden que prevalece actualmente. De ahí, que la regularización propuesta se concibe como un instrumento que favorece la planificación territorial en el área restringida de la zona marítima terrestre, en el

entendido que podrán regularizarse las construcciones en la medida que se ajusten a los planes reguladores aprobados y se gestionen o actualicen las concesiones respectivas.

Por otra parte, la propuesta no procura desconocer las garantías constitucionales en materia de protección al medio ambiente. Por el contrario, al supeditarse la regularización de construcciones a la aprobación de los planes reguladores, nos garantizamos la no afectación del ambiente, siendo que dichos planes requieren para su aprobación el criterio técnico favorable de la Secretaría Técnica Ambiental, lo cual incluye la certificación de patrimonio natural del Estado y los índices de fragilidad ambiental.

Asimismo, el proyecto favorece la eliminación de la ocupación ilegítima, ya que prevé que la regularización de construcciones de los ocupantes a título precario, estará sujeta a la tramitación de la concesión respectiva, la cual, deberá gestionarse de conformidad con lo dispuesto en el capítulo VI de la Ley Sobre la Zona Marítimo-Terrestre, N.º 6043, de 2 de marzo de 1977 y sus reformas. Es decir, mantiene intacto el régimen de concesión para zona restringida dispuesto en la citada ley.

En este mismo orden, el proyecto no propicia un aumento de la problemática respecto de la ocupación ilegítima, ya que con su aprobación las municipalidades no podrán autorizar ni permitir nuevas construcciones ni modificaciones de las existentes, que no estén respaldadas en una concesión debidamente aprobada, inscrita y ajustada al Plan Regulador aprobado.

Finalmente, tomando en consideración que existen gran cantidad de corporaciones municipales que no cuentan con un Plan Regulador debidamente aprobado, el proyecto prevé un tiempo prudencial para que dichas corporaciones concreten su aprobación y logren la regularización definitiva de tales construcciones.

Por los motivos señalados, se presenta a consideración de la Asamblea Legislativa el siguiente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES
EXISTENTES EN EL ÁREA RESTRINGIDA DE
LA ZONA MARÍTIMA TERRESTRE**

ARTÍCULO 1.- La presente ley tiene por objeto definir parámetros que permitan regularizar las construcciones existentes en el área restringida de la zona marítimo-terrestre, definida en el artículo 10 de la Ley Sobre la Zona Marítimo-Terrestre, N.º 6043, de 2 de marzo de 1977 y sus reformas y legalizar el aprovechamiento de estas, mediante el otorgamiento o actualización de concesiones al amparo de dicha ley.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de la presente ley, se entenderá por construcción toda estructura que haya sido fijada o incorporada a un terreno, de previo a la aprobación de esta ley; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

ARTÍCULO 3.- Las municipalidades con jurisdicción en el área restringida de la zona marítimo-terrestre que cuenten con un Plan Regulador aprobado, podrán conservar las construcciones existentes, siempre que se ajusten al mismo.

Cuando las construcciones existentes se ajusten al Plan Regulador aprobado, sin necesidad de realizar ninguna modificación, el interesado deberá gestionar o actualizar la concesión pertinente en un plazo máximo de (6) seis meses.

En caso que las construcciones existentes requieran modificaciones para ajustarse al Plan Regulador aprobado, las municipalidades prevendrán a los respectivos concesionarios u ocupantes para que, en el plazo improrrogable de seis (6) meses, procedan con las modificaciones pertinentes.

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

Agotado dicho plazo sin constatarse el cumplimiento efectivo de la prevención dicha, la municipalidad ordenará el desalojo y procederá 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.º 6227, de 2 de mayo de 1978 y sus reformas.

ARTÍCULO 4.- Las municipalidades con jurisdicción en el área restringida de la zona marítimo-terrestre que no cuenten con un Plan Regulador aprobado,

dispondrán de veinticuatro (24) meses, computados desde la entrada en vigencia de esta ley, para concretar la aprobación del mismo.

Durante dicho plazo, las municipalidades podrán conservar las construcciones existentes, en tanto la autoridad técnica competente no acredite la comisión de daño ambiental o peligro o amenaza de daño al medio ambiente.

Igualmente, dentro del plazo dado, los inmuebles en que se ubiquen tales construcciones que no cuenten con la concesión pertinente, podrán ser utilizados a título precario por parte de sus ocupantes, siempre que medie el pago de un canon por uso de suelo en precario, fijado por la municipalidad de la respectiva jurisdicción.

Aprobado el Plan Regulador de la respectiva jurisdicción, las construcciones que se conserven dentro del área restringida de la zona marítimo-terrestre, deberán ajustarse a dicha planificación. Para ello, deberá atenderse el procedimiento dispuesto en el artículo 3 de esta ley.

ARTÍCULO 5.- Las instituciones públicas que deben coadyuvar en la tramitación de los planes reguladores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Sobre la Zona Marítimo-Terrestre, N.º 6043, de 2 de marzo de 1977 y sus reformas, deberán programar prioritariamente las acciones necesarias para el cumplimiento oportuno de esta ley.

ARTÍCULO 6.- A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, las municipalidades con jurisdicción en el área restringida de la zona marítimo-terrestre, no podrán autorizar ni permitir nuevas construcciones ni modificaciones de las existentes, que no estén respaldadas en una concesión debidamente aprobada, inscrita y ajustada al Plan Regulador debidamente aprobado. Salvo aquellas necesarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de esta ley.

ARTÍCULO 7.- Se autoriza al Estado, las municipalidades, las instituciones autónomas y semiautónomas, a invertir en el área restringida de la zona marítimo-terrestre, con el propósito de favorecer el desarrollo social, el crecimiento económico y la protección del ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico en su conjunto, particularmente, en la Ley Sobre la Zona Marítimo-Terrestre, N.º 6043, de 2 de marzo de 1977 y sus reformas y en el Plan Regulador de la respectiva localidad.

Rige a partir de su publicación.

Carolina Delgado Ramírez

Walter Céspedes Salazar

Martín Monestel Contreras

Marielos Alfaro Murillo

Fabio Molina Rojas

Agnes Gómez Franceschi

Rodolfo Sotomayor Aguilar	Edgardo Araya Pineda
Jorge Alberto Gamboa Corrales	Adonay Enríquez Guevara
José Joaquín Porras Contreras	Rodrigo Pinto Rawson
Alfonso Pérez Gómez	Annie Saborío Mora
Alicia Fournier Vargas	María Julia Fonseca Solano
Juan Bosco Acevedo Hurtado	Jorge Arturo Rojas Segura
Luis Fernando Mendoza Jiménez	Jorge Alberto Angulo Mora
José Roberto Rodríguez Quesada	Ileana Brenes Jiménez
Patricia Pérez Hegg	Mireya Zamora Alvarado
Luis Gerardo Villanueva Monge	Damaris Quintana Porras
Ernesto Enrique Chavarría Ruiz	Gloria Bejarano Almada
Víctor Emilio Granados Calvo	María Ocampo Baltodano
Óscar Gerardo Alfaro Zamora	Luis Antonio Aiza Campos
Carlos Luis Avendaño Calvo	Justo Orozco Álvarez
Elibeth Venegas Villalobos	Víctor Hugo Viquez Chaverri
Rita Chaves Casanova	Danilo Cubero Corrales
Néstor Manrique Oviedo Guzmán	Antonio Calderón Castro
María Jeannette Ruiz Delgado	Gustavo Arias Navarro
Luis Alberto Rojas Valerio	Manuel Hernández Rivera

Siany Villalobos Argüello

DIPUTADOS Y DIPUTADAS

10 de octubre de 2012

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