



MODELO DE GESTIÓN PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE PLANES REGULADORES COSTEROS:

Avellanas-Junquillal
Santa Teresa-Mal País

Primer Informe de Avance

Licitador
FUNDACIÓN UNIVERSIDAD NACIONAL

Expediente
Licitación Abreviada 2008LA-000043-PROTURISMO

Volumen Único

Heredia, octubre de 2008



MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ
MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS
CONCEJO DE DISTRITO DE CÓBANO



AUTORIDADES

ENTE CONTRATANTE:

**Dirección de Planeamiento y Desarrollo Turístico
Departamento de Desarrollo Turístico
Instituto Costarricense de Turismo (ICT)**

ENTE EJECUTOR:

**M.Sc. Randall Gutiérrez Vargas,
Presidente Junta Administrativa
Representante legal
Fundación para el Desarrollo Académico de la Universidad Nacional
(FUNDAUNA)**

**Ph.D. Rafael Díaz Porras, Director General
Centro Internacional en Política Económica (CINPE)
Universidad Nacional**

ÍNDICE GENERAL

ABREVIATURAS Y SIGLAS UTILIZADAS EN EL TEXTO	4
ACTIVIDADES REALIZADAS Y OBJETIVOS ALCANZADOS	5
Antecedentes	5
Balance de resultados.....	5
1. Análisis de Planes Reguladores Costeros	5
2. Reuniones iniciales de trabajo con la Contraparte Institucional	6
3. Análisis de la legislación aplicable	7
4. Visita a la zona de cobertura de los planes reguladores costeros	9
5. Reuniones con personal de instituciones	11
6. Identificación y análisis de involucrados	11
7. Análisis y depuración de información existente	13
8. Análisis de la infraestructura actual	13
9. Establecimiento de la línea base	13
10. Necesidades de obras de infraestructura por institución, presupuesto y cronograma de construcción de obras	13
11. Diseño de la matriz de inversiones	14
12. Análisis de estructura de organización actual	14
13. Propuesta de estructura de organización	15
14. Descripción de funciones del personal	15
15. Análisis de procedimientos actuales	15
16. Propuesta de procedimientos	16
17. Requerimientos de personal, equipos y planta física	17
Conclusiones y Perspectivas	17
PERSONAL A CARGO DEL ESTUDIO	19
EN LA MOTIVACIÓN, OBJETIVOS Y PRODUCTOS DEL ESTUDIO.....	20
FUNCIONARIOS (AS) CONSULTADOS (AS) Y/O ENTREVISTADOS (AS).....	21
DOCUMENTACIÓN REVISADA	24
1. ANEXO A.....	25
2. ANEXO B.....	27
3. ANEXO C.....	34
4. ANEXO D.....	59
5. ANEXO E.....	65
6. ANEXO F.....	66

ABREVIATURAS Y SIGLAS UTILIZADAS EN EL TEXTO

Arq.	Arquitecto
ASADA	Asociación Administradora de Acueductos y Alcantarillados Rurales
CDT	Centro de Desarrollo Turístico
CGR	Contraloría General de la República
CINPE	Centro Internacional de Política Económica
Dr.	Doctor
ICAA	Instituto Costarricense de Agua y Alcantarillado
ICE	Instituto Costarricense de Electricidad
ICT	Instituto Costarricense de Turismo
IDA	Instituto de Desarrollo Agrario
IFAM	Instituto de Fomento y Asesoría Municipal
IGN	Instituto Geográfico Nacional
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
INVU	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
FUNDAUNA	Fundación para el Desarrollo Académico de la Universidad Nacional
FOMUDE	Proyecto de Fortalecimiento Municipal y Descentralización
Lic (da)	Licenciado(a)
MAE	Master en Administración de Empresas
MIDEPLAN	Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica
MINAE	Ministerio de Ambiente y Energía
MOPT	Ministerio de Obras Públicas y Transporte
M.Sc.	Magíster Scientiarum
Ph.D.	Doctor
SNIT	Sistema Nacional de Información Territorial
UNA	Universidad Nacional
UPT	Unidades de Planeamiento Turístico
ZMT	Zona Marítima Terrestre

ACTIVIDADES REALIZADAS Y OBJETIVOS ALCANZADOS

Antecedentes

En fecha 12 de septiembre de 2008 la Fundación para el Desarrollo Académico de la Universidad Nacional (FUNDAUNA) recibe oficialmente la nota mediante la cual la Gerencia General del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) comunica que, con base en el oficio G.21124008 del 9 del mes mencionado, se le adjudica la Licitación Abreviada N° 2008LA-000043-PROTURISMO para la realización de un Modelo de Gestión para la Implementación de Planes Reguladores Costeros (Centros de Desarrollo Turístico –CDT- Avellanas-Junquillal y Santa Teresa-Mal País).

A partir de lo anterior se inicia el cumplimiento de la tramitación correspondiente, tanto hacia el ente contratante como hacia lo interno de la entidad adjudicataria de la licitación. En el primer ámbito, se procede a depositar la garantía de cumplimiento establecida en el Cartel y a la recepción de la orden de compra en fecha 20 de octubre de 2008. Dada la premura para la realización del estudio se procede a solicitar un permiso especial a la Rectoría de la Universidad Nacional para dar inicio a su ejecución.

Balance de resultados

Con base en el Documento Etapas y Procesos de la Investigación presentado como parte de la Oferta Técnica para la realización del Estudio (en particular los objetivos específicos, contenidos, resultados y actividades específicas, Págs. 4-8) y el correspondiente desglose del cronograma (actividades globales y duración) a continuación se presenta un balance de resultados de las actividades realizadas hasta el momento y los objetivos alcanzados.

Al final del presente informe se incluye un calendario de entregas siguientes con sus correspondientes contenidos.

1. Análisis de Planes Reguladores Costeros

El Plan Regulador Integral para el Centro Turístico Avellanas-Junquillal y el Plan Regulador Integral para el Centro Turístico Secundario Santa Teresa-Mal País contratados por el ICT a la Empresa Ecoplan y otra información adicional suministrada por el ICT, fueron revisados para valorar su información en términos de los objetivos específicos del estudio, a saber: Determinación de Inversiones, Diseño de Estrategia Financiera, Diseños de Procesos y Procedimientos para la Gestión de los Planes Reguladores Costeros, Sistemas de Gestión e Impacto Económico (Ibídem).

Como era de esperarse el contenido de los planes mencionados resulta de especial utilidad como punto de partida para el cumplimiento del primero de los objetivos específicos mencionados arriba, en tanto que en el capítulo referido al Plan de Implementación, el de mayor vinculación con el objetivo general del estudio (cual es: Desarrollar un Modelo de Gestión para la Implementación de los Planes reguladores Costeros ya elaborados por el Instituto Costarricense de Turismo –ICT- para los Centros de Desarrollo Turístico de Santa Teresa-Mal País y Avellanas Junquillal, Op. Cit. Pág. 4), ofrece un listado de necesidades de inversión y tiempos de ejecución para la implementación de dichos planes y una aproximación de costos.

La información relevada como de utilidad fue verificada mediante visita a la zona de cobertura de los planes, tal como se detalla más adelante en el acápite correspondiente.

De modo que tomando como base las láminas de planificación, la distribución de usos de suelo y la viabilidad, se espera para el próximo avance caracterizar y estimar un presupuesto preliminar de las inversiones públicas necesarias para la implementación de cada uno de los planes reguladores costeros considerados en el estudio, incluyendo la inversión necesaria para el funcionamiento eficiente del territorio. De tal manera que al finalizar el estudio sea posible contar con un Plan de Inversiones que tenga en cuenta tanto los proyectos a desarrollar dentro de la Zona Marítima Terrestre (ZMT), como aquellos localizados fuera de ella que tienen una relación estratégica con las Unidades de Planeamiento Turístico (UPT) y con los Centros de Desarrollo Turístico (CDT). Esto se refiere a proyectos relacionados con el abastecimiento de agua, el tratamiento de aguas servidas y de los desechos sólidos, lo mismo que infocomunicaciones e infraestructura vial, entre otros.

2. Reuniones iniciales de trabajo con la Contraparte Institucional

Con el propósito de precisar de mejor manera las expectativas del ente contratante en relación con los productos esperados del estudio, el 16 de septiembre se llevó a cabo una reunión inicial en el ICT con funcionarios de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Turístico. En la misma estuvieron presentes el MAE Rodolfo Lizano, Director de la misma; el Arq. Antonio Farah, Subdirector y el Dr. Luis López Acuña. Por el equipo a cargo del estudio asistieron la M.Sc. Arlette Pichardo Muñoz, Coordinadora y el MBA Ernesto Carazo Fernández.

En dicha reunión se plantearon las necesidades de apoyo por parte del ICT al equipo consultor para el cumplimiento de los objetivos del estudio en el tiempo disponible para su realización: acceso a información, designación de una Contraparte Técnica Autorizada con capacidad para tomar decisiones en los ámbitos de su competencia y establecer la coordinación requerida, acompañamiento en la inserción con las autoridades de los entes locales y otros aspectos de tipo logísticos. Asimismo, se planteó y acordó la importancia y conveniencia de enviar una nota suscrita por el ICT a las instituciones involucradas en los procesos de recolección de información atinente al estudio solicitándoles la colaboración requerida para tal fin (**Anexo A**).

Como resultado de esa reunión se determinó la necesidad de realizar un encuentro con los intendentes de los entes locales involucrados en el estudio, antes de la primera visita a la zona de cobertura de los planes. Esto con el propósito de informarles y sensibilizarles con respecto a los objetivos del estudio y lograr un compromiso de actuación en función del mismo.

Dicho encuentro se realizó el 25 de septiembre en las instalaciones del ICT y fue precedido por una sesión de revisión y aclaración de la metodología de formulación de los planes reguladoras solicitada por el equipo a cargo del estudio y realizada por el Arq. Antonio Farah, la cual resultó de suma utilidad para los fines del trabajo.

Por los entes municipales estuvieron presentes el Intendente del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, Sr. José Eladio Cortés, el Encargado del Departamento de la ZMT de dicho Concejo, Sr. Alcides Fernández, el Alcalde de la Municipalidad de Santa Cruz, Sr. Jorge Chavarría y el Jefe del Departamento de ZMT de dicha municipalidad, Lic. José Alberto Padilla. De parte del ICT asistieron el MAE Rodolfo Lizano, Director de Planeamiento y Desarrollo Turístico; la Licda. Ruth Alfaro Rojas, Jefa del Departamento de Desarrollo Turístico; la Licda. Lilly Gutiérrez,

Contraparte Técnica del Estudio y el Dr. Luis López Acuña. En el encuentro participaron todos los consultores responsables del Estudio (**Ver Personal a cargo del Estudio**).

Los funcionarios del ICT explicaron la motivación del estudio y por el equipo a cargo del estudio se realizó una presentación con los objetivos específicos del mismo por parte de la M.Sc. Arlette Pichardo Muñiz, en su calidad de Coordinadora del Estudio (**Anexo B**).

Se respondieron las preguntas y dudas de los representantes de los entes municipalidades, en particular a pedido del Intendente de Cóbano se explicó en detalle el sentido del estudio en tanto experiencia piloto. En términos específicos se espera que los resultados del mismo sean de utilidad para el quehacer de dichos entes en lo que respecta a la implementación de los Planes Reguladores Costeros formulados y en términos generales se busca contar con un modelo de gestión replicable para la implementación de planes reguladores costeros integrales, que pueda ser utilizado por las municipalidades para mejorar la administración de la Zona Marítimo Terrestre (ZMT). Como corolario de la discusión se determinó la conveniencia de que en la presentación a los Concejos Municipales se incluyera cómo se espera que los resultados del estudio sean de beneficio para los entes municipales considerados. Asimismo, se plantearon las fechas y propósitos de la visita a la zona de cobertura de los planes reguladores costeros, cuyos alcances y resultados se detallan más adelante.

3. Análisis de la legislación aplicable

En relación con el análisis de la legislación aplicable, sin perder de vista que la naturaleza del estudio es económica y no jurídica, se ha procedido a realizar una revisión de la Ley N° 6043, **Ley sobre la Zona Marítima Terrestre**, promulgada el 2 de marzo de 1977 que rige a partir de la fecha de su publicación (La Gaceta N° 52, Alcance N° 36, 17 de marzo de 1977) y sus modificaciones. En particular, lo referido a los alcances de la definición de ZMT y las competencias del ICT y las municipalidades.

Al respecto la citada ley en el Capítulo de Disposiciones Generales establece:

Artículo 1.- La zona marítima terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley.

Artículo 2.- Corresponde al Instituto Costarricense de Turismo, en nombre del Estado, la superior y general vigilancia de todo lo referente a la zona marítimo terrestre.

Artículo 3.- Sin perjuicio de las atribuciones de ese Instituto, 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 marítima terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales. El usufructo y administración de la zona marítima terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva.

Asimismo, se revisó el Reglamento que establece los procedimientos para el otorgamiento de concesiones en las ZMT (Decreto del Poder Ejecutivo N° 7841, sancionado el 16 de diciembre de 1977 y publicado en La Gaceta N° 20, Alcance N° 16, del 27 de enero de 1978) (**Anexo C**).

También se han consultado secciones consideradas relevantes, dados los objetivos del estudio, de otras normativas vigentes, tales como: Ley Forestal, Ley de Orgánica de Ambiente, Ley General de Control Interno, Ley de Planificación Urbana, entre otras.

Adicionalmente han sido objeto de estudio las propuestas de reglamentos de los Planes Reguladores elaborados por Ecoplan.

Con el propósito de indagar un poco más acerca del espíritu que anima a la legislación en materia de zona marítima terrestre, pero teniendo en cuenta lo ya indicado en cuanto al enfoque y objetivos del estudio, se realizó una búsqueda rápida en Internet sobre experiencias de otros países que puedan ser de utilidad para los fines del presente estudio, en particular al objetivo específico 5, *cual es determinar en el ámbito local (cantón y distrito) los beneficios económicos, sociales y ambientales que pueden resultar de la implementación de Planes Reguladores Costeros*. (Etapas y Procesos de la Investigación, Pág. 8).

De la búsqueda realizada resulta de utilidad una comparación de la definición de zona marítima terrestre de acuerdo con la legislación vigentes en diversos países: España México y República Dominicana (Cuadro 1). Asimismo, el caso de Puerto Rico que aunque no cuenta con una Ley de Zona Marítima Terrestre, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) realiza importantes esfuerzos para visibilizar los beneficios y problemas derivadas de una correcta aplicación de normativa adecuada en ese sentido (Recuadro 1).

(Ver <http://www.prfrogui.com/geocities/zonamarit.htm>).

CUADRO 1
Criterios para la delimitación de ZMT en países seleccionados

País	Tipo de bien	Criterios para la delimitación de ZMT	
		Tamaño de la franja (en metros)	Medida desde...
España	Bien de dominio público (a nivel Constitucional)	100	espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial (Ley de Costas)
México	Bien de dominio público (a nivel Constitucional)	20	el ancho de tierra firme transitable y contigua a la playa (Art. 119, Ley General de Bienes Nacionales)
República Dominicana	Bien de dominio público	60	a partir de la pleamar máxima (Ley N° 305 del 30 de abril de 1968)
Costa Rica	Patrimonio nacional	200	Medido horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deje el mar en descubierto en la marea baja (Ley N° 6043).

Fuente: Elaborado a partir de las leyes vigentes en los países considerados.

RECUADRO 1
ZMT: IDENTIFICACIÓN DE ALGUNAS OPORTUNIDADES Y AMENAZAS

ALGUNAS OPORTUNIDADES	ALGUNAS AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> ✚ Es el encuentro entre el mar y la tierra donde se ubican comunidades biológicas de importancia para el país, algunas de ellas en peligro de extinción (como la Tortuga Baula) y se encuentra una concentración alta de nutrientes que benefician la fauna y la flora. ✚ Localizan arrecifes rocosos y coralinos de gran valor que sirven de criaderos a una gran diversidad de peces y funcionan como barreras contra el oleaje, creando playas propicias para la recreación de naturales y extranjeros. ✚ Albergan manglares que sirven de amortiguadores contra las catástrofes generadas por desastres de origen natural, los cuales son a su vez refugio de vida silvestre, criaderos de vida marina, áreas de pesca y actúan como filtros naturales para la purificación de las aguas. ✚ *Contienen estuarios y lagunas costaneras de incalculable valor ecológico. ✚ *Para los antiguos pobladores como para los presentes la zona marítima terrestre significa un medio de comunicación. ✚ *Sus riquezas naturales proveen los requisitos básicos para que por muchas décadas se hayan establecido viviendas, comercios, plantas eléctricas y servicios básicos.* ✚ Su diversidad biológica es de gran interés para la educación e investigación científica. 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ La contaminación causada por las descargas de desperdicios provenientes de las actividades económicas y humanas. ✚ Los desechos sólidos arrojados en las playas las afean y deterioran su ecosistema. ✚ La excesiva sedimentación afecta la salud de las comunidades ecológicas y su efecto puede verse en la mortandad de algunas especies marinas. ✚ La invasión de terrenos no aptos para su construcción ignorando la legislación tiene consecuencias impredecibles sobre la ecología del sistema. ✚ La destrucción del hábitat de algunas especies. ✚ La ausencia de la implementación de planes reguladores costeros incluyendo la carencia de inversión necesaria afecta el funcionamiento eficiente del territorio y compromete el uso de recursos para futuras generaciones.

Fuente: Elaboración propia con base en experiencias previas y observación.

4. Visita a la zona de cobertura de los planes reguladores costeros

Con el propósito de verificar en el terreno la data proveniente de los planes reguladores costeros en lo relativo a las necesidades de inversión y de recabar información directamente de los entes municipales para el análisis de la estructura actual de funcionamiento, la descripción de funciones del personal y los procedimientos actuales de las ZMT de la Municipalidad de Santa Cruz y del Concejo de Distrito de Cóbano, del 8 al 10 de octubre se realizó una visita a la zona de cobertura de los planes reguladores costeros considerados en el estudio (**Anexo D**).

En seguimiento a lo acordado en las reuniones sostenidas con la contraparte institucional, el acompañamiento del ICT en la fase de inmersión inicial con los entes locales objeto del estudio, estuvo representado por la Licda. Ruth Alfaro Rojas, Jefa del Departamento de Desarrollo Turístico en compañía de la Licda. Lilly Gutiérrez y el Lic. Giovanni Solera Córdoba.

Durante la visita a la zona se cumplieron los siguientes propósitos para los fines del estudio:

1. Informar a los jefes de los entes locales sobre las necesidades de información y de apoyo por parte del personal a cargo de las ZMT, tanto para efectos de la visita como para actividades posteriores,
2. Presentar el Estudio ante los Concejos de ambas entidades, posterior a una introducción sobre la motivación del mismo por parte de la representante oficial del ICT. La presentación a cargo de la Coordinadora del Estudio versó sobre los objetivos del mismo con sus correspondientes resultados esperados de tal manera que quedara claro los beneficios para sus representadas (**Anexo E**).

Al respecto los integrantes de ambos Concejos saludaron con beneplácito la iniciativa y aprovecharon para plantear algunas dudas y comentarios en relación con el contenido de los Planes Reguladores Costeros del espacio geográfico de su competencia (**Ver Integrantes**

de los Concejos Municipales presentes en la motivación, objetivos y productos del Estudio).

3. Llevar a cabo diversas reuniones de trabajo con funcionarios(as) de la ZMT, cuyos alcances se presentan más adelante (**Ver Funcionarios(as) Consultados(as) y/o Entrevistados(as)**).
4. Realizar un recorrido por la ZMT teniendo en cuenta el *conocimiento experto* de personal con experiencia en las ZMT respectivas, lo cual permitió recuperar información valiosa para la interpretación *in situ* de las láminas de planificación que forman parte de los Planes Reguladores Costeros.
5. Proceder con una identificación y análisis de involucrados, cuyos resultados se detallan en el apartado correspondiente.

Asimismo, se gestionó la información relativa a los reportes financieros, estructura de organización, descripción de puestos, manuales de procedimientos. Para tal efecto, ambos entes municipales pidieron una nota de solicitud formal, la cual fue redactada a la firma de la Licda. Alfaro y entregada personalmente. Se le está dando seguimiento a la respuesta, no obstante aún los entes municipales no han respondido a la solicitud.

En los recorridos realizados en compañía de personeros de los Concejos involucrados, estos funcionarios hicieron notar diferentes problemas, tales como:

- Ausencia de mojones en algunas secciones.
- Presencia de construcciones en áreas de las zonas pública y restringida.
- Deficiencias en cuanto a obras de infraestructura apropiadas, en especial vías de comunicación, agua potable y tratamiento de aguas servidas y de desechos, telecomunicaciones, entre otras de interés para el desarrollo turístico de las ZMT.

Estos aspectos serán de especial importancia tanto al momento de determinar las inversiones requeridas para la puesta en marcha de los planes reguladores, como también para la "calendarización" de tales inversiones y la identificación de las instituciones a las cuales corresponde la inversión en cada una de las obras a identificar como parte de dicha inversión.

En cuanto a construcciones en áreas públicas o restringidas, se procederá a determinar cuáles de ellas cuentan con algún tipo de permiso que pueda autorizar al propietario su permanencia o algún reclamo en caso de ser desalojado, y que, en consecuencia, impliquen desembolsos para el Concejo correspondiente.

Conviene, a este respecto, tener presente que la labor de amojonamiento y demarcación de la zona pública, indispensable para definir en forma precisa la zona marítima terrestre y, con ello, precisar los límites de la zona de uso público y la zona restringida en la cual pueden otorgarse concesiones, corresponde al Instituto Geográfico Nacional (IGN). Por lo tanto, rebasa las competencias institucionales, tanto de los entes municipales como del ICT. Razón por la cual será necesario realizar la debida coordinación interinstitucional.

Por su parte, en las reuniones con el personal que cumple funciones administrativas en las ZMT objeto de estudio, se corroboró la existencia de problemas tales como:

- Insuficiencia de personal capacitado.
- Insuficiencia de mobiliario y equipo de oficina.

- Ausencia o falta de utilización de sistemas informáticos que permitan un desempeño más eficiente por parte de los funcionarios.
- Deficiencias en materia de procedimientos escritos.
- Diversidad de funciones a cargo de un mismo funcionario.
- Deficiencias en cuanto a controles.
- Deficiencias en la administración del archivo y la custodia de los expedientes de las concesiones.
- Deficiencias en el envío de informes a concesionarios a quienes se les vence la concesión, según lo establecido por la normativa vigente.
- Desactualización de los avalúos de las propiedades dadas en concesión.

5. Reuniones con personal de instituciones

Con el propósito de ampliar la información requerida para el cumplimiento de los diversos objetivos específicos del estudio se han realizado reuniones, presenciales y virtuales, con funcionarios de instituciones relacionadas, tales como: la Contraloría General de la República (CGR), el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN) y el Programa Estado de la Nación. Con el fin de complementar la matriz de inversiones se recurrirá a entrevistas con funcionarios del ICE, ICAA, MOPT, IFAM, INVU, y del MINAE.

6. Identificación y análisis de involucrados

En la visita realizada a las zonas de interés, uno de los objetivos principales era detectar los involucrados en los Planes Reguladores Costeros para determinar su nivel de conocimiento acerca de la existencia de dichos planes: así como, su opinión sobre los posibles beneficios de su implementación, ya que se disponía de información acerca de algunos entes involucrados tales como: Concejos Municipales, ICT, MINAE, entre otras entidades y personeros de entidades públicas. Sin embargo, existen otros involucrados, entre los que destacan: la población civil que se considere afectada ya sea favorable o desfavorablemente por los planes reguladores, representantes de asociaciones de la comunidad y otros grupos organizados, empresarios y comerciantes, docentes y otros profesionales; de quienes es necesario conocer su posición, sus posibilidades de influir a favor o en contra del desarrollo de los planes y otros aspectos que, a juicio de dichas personas, podrían incidir en la implementación de dichos planes.

Con este propósito se recurrió, en primera instancia, a utilizar los mapas existentes en el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) de ambas ZMT, lo que permitió delimitar el área geográfica perteneciente a éstas. En dichos mapas se determinaron las zonas más densamente pobladas por viviendas y establecimientos comerciales, así como las áreas que serían cubiertas por los planes mencionados. El recorrido se llevó a cabo durante los mismos días en que se realizó la visita a la zona de cobertura de los planes reguladores costeros.

Los resultados de la identificación y análisis de involucrados permitieron reconocer ventajas y limitaciones de la implementación de los planes reguladores costeros; así como levantar un listado preliminar de posibles impactos económicos, sociales y ambientales a tener en cuenta en el desarrollo del objetivo orientado a ese propósito.

En términos generales, el *sentir comunitario* apunta a tener en cuenta que, de implementarse los Planes Reguladores Costeros, las ZMT consideradas en el estudio se encaminarían hacia un ordenamiento territorial que redundaría en beneficios tangibles económicos y sociales para

mejorar el bienestar de sus habitantes. Preocupa, sin embargo, la capacidad para lograr un crecimiento sin desmedro de los recursos naturales, particularmente en el caso de la ZMT Avellanas-Junquillal, playa de anidación de la Tortuga Baula. Asimismo, llama la atención la insistencia por ser mejor considerados en la información atinente a los alcances de la implementación de los Planes Reguladores Costeros.

Se aprecian diferencias entre los involucrados de estas dos zonas, con un mayor grado de organización los de la ZMT de Avellanas Junquillal, unidos por el tema de la protección a la Tortuga Baula. De igual forma, se presentan similitudes respecto a las ventajas que mencionan acerca de la implementación de los planes, entre las que destacan: mejoras en los caminos, en el agua potable, el alcantarillado sanitario, el tratamiento de las aguas servidas, la generación de empleo, regulación de los problemas de contaminación, regulación de las construcciones, cuidado de la flora y la fauna de la zona.

En ambas zonas también coinciden en la desinformación que indican tener sobre la existencia y contenidos de los planes reguladores, así como la incertidumbre acerca de los montos que habrán de pagar por cánones e impuestos una vez que se implementen los planes, y sobre el destino de las viviendas y los establecimientos comerciales ubicados en la zona pública de la ZMT.

De acuerdo con este análisis de involucrados se aprecian una serie de posibles impactos económicos, sociales y ambientales que ocasionaría la implementación de los planes reguladores costeros en estas dos zonas, los cuales deben ser evaluados. Entre ellos se destacan:

- 1- Inversiones en caminos y carreteras.
- 2- Inversiones en acueductos.
- 3- Inversiones en alcantarillado y/o tratamiento de aguas servidas.
- 4- Inversiones en otros servicios: telecomunicaciones, TV, entre otros.
- 5- Beneficios (económicos) de los habitantes en:
 - traslado a escuelas y colegios (no ensuciarse),
 - traslado de mercancías y productos frescos,
 - tiempos de traslado a trabajo y centros de estudio,
 - disminución de las tasas de morbilidad de enfermedades de tipo hídrico, del dengue (por pozos en las calles y desagües),
 - economía por uso del vehículo propio en mejores caminos,
 - ampliación de posibilidades de educarse para la población por facilidad de traslado,
 - desarrollo del comercio (economía en traslado a otros lugares) y posibilidades de nuevas actividades comerciales,
 - disminución de la contaminación del mar y los manglares,
 - posibilidad de mayores fuentes de empleo en los procesos de inversión pública y privada
 - pago de impuestos municipales y de otros tipos
 - incremento del turismo y sus actividades afines
 - incremento del valor de las propiedades de los lugares ante el mejoramiento de la infraestructura
- 6- Impacto económico de la protección de los corredores biológicos y de las zonas protegidas.
- 7- Mejoramiento de la recaudación fiscal municipal y nacional (en monto y más ordenada).
- 8- Impacto económico de una mejor protección a las tortugas en la zona de Junquillal.

- 9- Impacto económico del control de la contaminación del mar y los manglares.
- 10- Advierten, por su parte, que debería ponerse una regulación sobre el ingreso del turismo, pues el posible beneficio de dicha actividad puede revertirse y más bien ser un problema, por alta contaminación, prostitución, drogas, etc.

Sobre este particular del análisis de involucrados conviene destacar que las tareas de campo relativas a la identificación y análisis estuvieron a cargo de dos consultoras asociadas, cuyas credenciales aparecen en el Personal a cargo del Estudio, quienes realizaron el trabajo bajo la supervisión de uno de los consultores principales del estudio, el Master Fernando Ramírez, quien en conjunto con el MBA Ernesto Carazo se encargó del ordenamiento, sistematización y análisis de la información.

Para el detalle de la cantidad, ubicación, calidades y otras informaciones sobre los involucrados contactados ver **Personas visitadas en las zonas de los Planes Reguladores Costeros**.

7. Análisis y depuración de información existente

A partir del CD con documentación de interés entregada por el ICT, se procedió a complementar la misma con búsquedas en Internet y en otras fuentes bibliográficas. A la fecha de redactar el presente informe se ha avanzado sustancialmente en la tarea de análisis y depuración de información estadística existente, principalmente en lo que se refiere al establecimiento de una línea base de indicadores a ser considerados en el análisis de impacto. Se espera desarrollar aún más esta tarea para el Segundo Informe de Avance, con el propósito de culminarla a la vista del Tercer Informe de Avance.

8. Análisis de la infraestructura actual

Como se ha señalado en otros acápite del presente informe, a partir de la revisión de los Planes Reguladores Costeros de los CDT considerados (Avellanas-Junquillal y Santa Teresa-Mal País) y de la visita a la zona de cobertura de dichos planes, se ha avanzado en el análisis de la infraestructura actual. Determinándose como carencias fundamentales las relativas a infraestructura vial, sistemas de abastecimiento de agua potable y tratamiento de aguas servidas. Se espera para el Segundo Informe de Avance presentar los resultados de tal labor.

9. Establecimiento de la línea base

Con el fin de desarrollar una línea base que sirva a los propósitos de la determinación del impacto económico en los términos planteados en el objetivo específico 5, se ha procedido a elaborar una matriz de indicadores considerando, en la medida que la disponibilidad de información lo permita, los siguientes ámbitos económicos, sociales y ambientales. Para ello se ha establecido coordinación con el Programa Estado de la Nación con el propósito de alimentar la Hoja de Cálculo elaborada.

10. Necesidades de obras de infraestructura por institución, presupuesto y cronograma de construcción de obras

Estas tareas están íntimamente vinculadas a los resultados de la tarea 8 (Análisis de la Infraestructura actual). Por lo tanto, se desarrollarán en el Segundo Informe de Avance.

11. Diseño de la matriz de inversiones

A partir de los resultados de la tarea 8 se espera para el Segundo Informe de Avance haber completado el Diseño de la Matriz de Inversiones, en su versión preliminar, y presentarla para efectos de revisión y ajustes. Esta matriz se considera como la *antesala* del Plan de Inversiones que tendrá en cuenta los proyectos a desarrollar dentro de la ZMT, como aquellas localizadas fuera de ella que tienen una relación estratégica con las UPT y los CDT. La descripción de las obras de infraestructura pública requeridas permitirá determinar los déficits a solventar en esa materia; así como, el establecimiento de una jerarquización de las mismas indicando las competencias para la ejecución de los proyectos que se identifiquen (Gobierno Central, Municipalidades y otras entidades).

12. Análisis de estructura de organización actual

Durante la visita a la zona de cobertura de los planes reguladores costeros se procedió a levantar la información relativa a la organización actual, con base en la Guía de Entrevista dirigida a funcionarios (as) municipal (**Anexo E**) y la recopilación de la organización del persona de acuerdo con el organigrama vigente en los entes municipalidades considerados.

Al efecto, en ambos entes municipalidades se verificó con los responsables de recursos humanos, la disponibilidad de personal asignado a la administración de la ZMT.

En el caso de Santa Cruz, existe una unidad compuesta por tres funcionarios, uno jefe que depende de la dirección administrativa, un inspector y una secretaria. Entre ellos se distribuyen todas las labores en función de la demanda/urgencia de los clientes que visitan la municipalidad. Si bien tienen funciones específicas, dado el volumen de trabajo, todos pueden llegar a realizar las mismas labores (incluso el coordinador); y, en algunos casos, asumen tareas que exceden el límite de sus responsabilidades formales. Es evidente la necesidad de capacitación (por ejemplo en temas legales) y la documentación de las funciones (actualización de manual de puestos), procesos y procedimientos. Generalmente un conjunto de acciones son realizadas para completar un proceso, pero no hay secuencia ni sistematización de esas acciones. Eso genera desorden, duplicación e ineficiencia administrativa.

En cuanto al Concejo Municipal de Cóbano, se observa que los(as) funcionarios(as) de la ZMT han asumido funciones y obligaciones heredadas de la organización de la Municipalidad de Puntarenas. En ese ente, el Departamento de ZMT ha estado compuesto por dos funcionarios (uno en oficina y otro en el campo). Recientemente, se incorporó otro funcionario para apoyar las labores de supervisión en el campo. No obstante, el personal debe atender todas actividades relacionadas con el proceso y hay un conocimiento no documentado, en cuanto a los procesos y procedimientos. Al igual que en el resto del Concejo Municipal, los funcionarios tienen múltiples funciones y varios puestos, distribuyendo tiempos parciales en cada uno. Eso limita la especialización y genera altos costos; así como, poca profundidad en el manejo de muchos temas (por ejemplo es necesario mayor conocimiento en el plano legal). Además, algunos funcionarios tienen jornadas parciales y asisten solo determinados días a la institución, lo cual retrasa el cumplimiento de etapas y plazos. Esta situación de falta de personal especializado es enfrentada por el entusiasmo y mística de trabajo observado en el conjunto de la entidad.

Un aspecto que sobresale es que, si bien en ambos casos, las recomendaciones se circunscriben al cumplimiento de la legislación, no existen procedimientos documentados y se manejan de forma empírica y de una manera poca sistemática. Eso genera, en la mayoría de los casos incomodidad

al usuario de los servicios, porque desconoce plazos y la secuencia de acciones que constituyen los procesos. Es una debilidad evidente en los sistemas que se administran basados en el conocimiento particular de los funcionarios. Eso genera alta vulnerabilidad y fragilidad en la administración.

13. Propuesta de estructura de organización

Se trabaja en la propuesta de estructura de organización y se espera que pueda estar lista para el Tercer Informe de Avance. Con el propósito de validar con los propios involucrados el proceso de su formulación se está organizando una sesión de trabajo con el Intendente del Concejo Municipal de Cóbano y el Encargado del Departamento de la ZMT, el Jefe de la ZMT de la Municipalidad de Santa Cruz y el inspector más antiguo de la misma.

Es conveniente tener presente que la determinación de las necesidades de personal, la distribución de funciones por puestos de trabajo y el diseño de las estructuras de organización constituyen un proceso iterativo, por lo que deben llevarse en simultáneo las diferentes labores, tomando en consideración tanto las necesidades como las posibilidades actuales y futuras de cada uno de los concejos objeto de estudio.

En ese sentido, se espera diseñar y plantear una estructura organizativa con la funcionalidad necesaria en el interior de las ZMT de la Municipalidad y del Concejo de Distrito considerados, de tal manera que sea posible conferirle viabilidad a la ejecución y gestión de los planes reguladores de dichas zonas.

14. Descripción de funciones del personal

Durante la visita a la zona de cobertura de los planes reguladores costeros se procedió a obtener información sobre la descripción de funciones del personal mediante el Manual Descriptivo de Puestos.

En el caso de la Municipalidad de Santa Cruz, el Manual Descriptivo de Puestos se elaboró en 1995 y es con el que se rigen actualmente. Mientras que, en el Concejo del Distrito de Cóbano está pendiente el envío del mismo el cual ya fue solicitado.

15. Análisis de procedimientos actuales

A partir de las reuniones de trabajo realizadas con los(as) funcionarios(as) a cargo de las ZMT de los entes municipales considerados, se pudo determinar que en la actualidad, el proceso concesionario de la ZMT se realiza con base en el siguiente procedimiento:

1. Completar el formulario de solicitud de concesión en la ZMT (**Anexo F**), o bien presentar un escrito con los requisitos exigidos en la Ley N° 6043 y su reglamento. Deben presentarse, además, los requisitos básicos establecidos por el Reglamento a la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre (un croquis -con amarre a mojones- de identificación del terreno, linderos, uso para el cual se propone, medida, certificación de personería –si el solicitante es una persona jurídica-, certificación de distribución de capital social en donde se demuestre un capital costarricense mínimo de un 50% y lugar para notificaciones).

2. Una vez presentada la solicitud y adoptado el plan regulador, el Departamento de la ZMT ejecuta una inspección. Realizada ésta, dicha oficina prepara un edicto, el cual debe publicarse, una vez, en el periódico oficial La Gaceta, por cuenta del interesado. La municipalidad recibe oposiciones dentro del plazo que otorga el edicto.
3. Si no hay oposiciones, el alcalde municipal elabora el proyecto de resolución.
4. Si hay oposiciones, antes de elaborar el proyecto de resolución, el alcalde y el encargado de la ZMT celebran una audiencia o comparecencia oral y privada, en la cual participan los opositores y el solicitante. Finalizada la audiencia, se elabora el proyecto de resolución.
5. El proyecto de resolución recomienda si se otorga o no la concesión, total o parcialmente, y el plazo de su duración, el cual oscila entre cinco y veinte años. En caso de avalarse la concesión, el proyecto, además, debe establecer los términos y obligaciones que fueron acordados.
6. El proyecto de resolución es conocido por el Concejo Municipal, el cual autoriza la concesión y comisiona al alcalde para la firma del contrato.
7. Una vez firmado, la municipalidad lo envía al ICT o al IDA (Instituto de Desarrollo Agrario) para su aprobación, y luego se inscribe, en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional, una protocolización de piezas del expediente, realizada por un Notario Público.
8. A partir de la aprobación de la concesión, por parte del concejo, se otorga un plazo de 30 días para firmar el contrato y depositar la primera anualidad del canon, lo anterior de conformidad con el Art. 42 del Decreto Ejecutivo N° 7841-P.

16. Propuesta de procedimientos

Se trabaja en la propuesta de procedimientos y se espera que pueda estar lista para el Tercer Informe de Avance. Con el propósito de validar con los propios involucrados el proceso de su formulación se está organizando una sesión de trabajo con el Intendente del Concejo Municipal de Cóbano y el Encargado del Departamento de la ZMT, el Jefe de la ZMT de la Municipalidad de Santa Cruz y el inspector más antiguo de la misma.

Dentro de los aspectos a considerar en la elaboración de la propuesta de procedimientos se están tomando en cuenta los siguientes criterios:

- El diagnóstico de la situación actual.
- El diseño de estructura organizacional y funcional.
- La determinación de las necesidades de recursos humanos, técnicos y financieros; entre otros.
- El diagnóstico del impacto de los procesos internos de trabajo.
- El diagnóstico de la necesidad de divulgación, capacitación y/o para la administración de planes reguladores.

Se espera a partir de las consideraciones anteriores plantear un manual integrado para la gestión y administración de los Planes Reguladores Costeros, que sea de fácil implementación por parte de los(as) funcionarios(as) de los entes municipales considerados en el estudio y que, además pueda ser utilizado para replicar el modelo en otras municipalidades.

17. Requerimientos de personal, equipos y planta física

Para efectos de iniciar la formulación de requerimientos de personal, equipos y planta física, es necesario avanzar en el análisis de los Sistemas de Gestión, y en el diagnóstico de formas alternativas de llevar a cabo la gestión y administración de planes reguladores costeros, valorando de las *bondades*, requerimientos y cuidados a tener con cada una de las tres estrategias básicas y posibles combinaciones que puedan darse entre ellas, de acuerdo a lo propuesto en el Cartel de la Licitación del Estudio, a saber:

- i. Cada municipalidad individualmente desarrolla y aplica todos los procesos y procedimientos para la gestión de planes reguladores costeros;
- ii. Grupos de municipalidades en un espacio geográfico circundante integran una unidad técnica encargada de la gestión regional de dichos planes;
- iii. Se recurre a la contratación externa de servicios para desarrollar todo o parte de la gestión y administración de planes, sea en forma individual o grupal.
- iv. Combinación de alternativas.

Para acometer esta tarea se está procediendo a identificar algunos estudios de caso de interés y algunas municipales nacionales con experiencias útiles en ese sentido. Para validar los criterios de identificación de tales casos se realiza la consulta pertinente con funcionarios de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Turístico del ICT.

Conclusiones y Perspectivas

Al momento el desarrollo del estudio ha transcurrido en forma fluida, salvo la premura en razón de la escasa disponibilidad de tiempo y la importancia de que el mismo sea concluido antes de finalizar el presente año.

Para el cumplimiento de tal propósito se requiere:

1. Por parte de los entes Municipales involucrados:

Reafirmar el compromiso de actuación. En ese sentido hace falta que tanto la Municipalidad de Santa Cruz como el Concejo de Distrito de Cóbano envíen lo solicitado mediante las Notas MPD-D 371 008 de fecha 9 de octubre de 2008 y la MPD-D 373 008 de fecha 10 de octubre de 2008, relativo a información para el periodo 2002 al 2007 sobre:

A. Los ingresos actuales por concesiones en la zona

1.1 Bienes inmuebles

1.2 Cánones

1.3 Patentes

1.4 Permisos de Construcción

B. Estados financieros (balance de situación, estados de resultados, presupuesto y ejecución)

C. Numero de empleados por departamento.

D. Manual Básico de Organización

2. Por parte del ICT:

- a. La revisión oportuna del presente informe y la emisión de la correspondiente orden del primer desembolso.
- b. Dar seguimiento al involucramiento de la Alcaldesa de Puntarenas para efectos de conocer la motivación, objetivos y productos del estudio.
- c. Apoyar el esfuerzo iniciado por el Grupo de Consultores para convocar en las instalaciones del CINPE a una reunión de trabajo con el Jefe y el Inspector del Departamento de la ZMT de la Municipalidad de Santa Cruz y el Encargado del Departamento de ZMT y el Intendente del Concejo de Distrito de Cóbano, con el propósito de validar las propuestas de estructura organizacional y de procedimientos.
- d. Colaborar en la identificación de municipalidades para realizar estudios de *benchmarking* y apoyar la solicitud de información.

3. Por parte del Equipo de Consultores

La presentación de los siguientes informes de avance y final de acuerdo con el siguiente contenido y cronograma de entrega:

Informe	Contenido	Entrega
2do. Informe de Avance	Matriz de Inversiones Públicas en las ZMT y Análisis Comparativo de Modelos de Gestión para la Implementación de Planes Reguladores Costeros	7 de noviembre
3er. Informe de Avance	Plan de Inversiones en las ZMT consideradas con la correspondiente selección y diseño de una Estrategia Financiera adecuadas y Manual Integral para la Gestión y Administración de los Planes Reguladores Costeros en las ZMT objeto de Estudio.	21 de noviembre
4to. Informe (Informe Final)	Indicadores para medir el Impacto Económico de los Planes Reguladores Costeros: Línea Base y Escenarios de Simulación (con y sin implementación de Planes Reguladores Costeros)	5 de diciembre

PERSONAL A CARGO DEL ESTUDIO

M.Sc. Arlette Pichardo Muñiz, Coordinadora Proyecto

Apoyo a la Formulación de Política Económica para el Desarrollo Turístico Sostenible
Centro Internacional de Política Económica (CINPE)
Universidad Nacional

Consultores Principales

MBA. Ernesto Carazo Fernández, Responsable Producto: 1 y 3
Economista con Maestría en Administración de Negocios

M.Sc. Fernando Ramírez Hernández, Responsable Producto: 2 y 5.2
Estadístico con especialización en Muestreo Estadístico

M.Sc. Ricardo Matarrita Venegas, Responsable Producto: 4 y 5.1
Economista con Maestría en Economía Aplicada y Programa de Alta Gerencia

M.Sc. Yahaira Delgado Benavides, Asistente
Economista con Maestría en Gestión y Finanzas Públicas

Consultoras Asociadas

Flor Chacón Ramírez
Trabajadora Social-Psicóloga con Maestría en Administración de Negocios

Patricia Espinoza Lozano
Geógrafa, con Maestría en Administración

Personal de apoyo
Bach. Diana Salgado Fallas, Secretaria

INTEGRANTES DE LOS CONCEJOS MUNICIPALES PRESENTES EN LA MOTIVACIÓN, OBJETIVOS Y PRODUCTOS DEL ESTUDIO

Municipalidad de Santa Cruz

Sonia Camareno Sánchez, Regidora Suplente Yadely Ruiz Moraga, Regidora Suplente
Yamil Baltodano Chavarría, Regidora Propietaria Prof. Braulio Moreno Carmona, Regidor Propietario
Enrique Briceño Díaz, Regidor Suplente Prof. Carlos Espinoza Gutiérrez, Regidor Suplente
Ing. Marcos Briceño Pizarro, Regidor Suplente Hermel Guevara Rodríguez, Regidor Suplente
Humberto Muñoz Rosales, Síndico Lic. Adrián Rojas Jáen
Dr. Jorge Chavarría Carrillo, Alcalde Pedro Sánchez, Regidor Propietario
María del Carmen Chavarría Matarrita, Regidora Propietaria Yohanna Rodríguez López, Regidora Suplente
Prof. Santiago Aldemar Morales Bustos, Presidente

Concejo de Distrito de Cóbano

Marco Julio Quirós Rojas
Martín Arroyo
Minor Centeno Sandí
Roxana Lobo

FUNCIONARIOS (AS) CONSULTADOS (AS) Y/O ENTREVISTADOS (AS)

Municipalidad de Santa Cruz

NOMBRE	CARGO
Jorge Cavaría	Alcalde
Alexandra Gutiérrez	Administradora
Edwin Ortiz	Inspector del Departamento ZMT
José Alberto Padilla	Jefe del Departamento ZMT

Concejo de Distrito de Cóbano

NOMBRE	CARGO
José Eladio Cortés	Intendente
Alcides Fernández	Encargado del Departamento ZMT
Mario Moreira Castro	Director Financiero
William Huertas	Encargado del Departamento de Planificación

Personas visitadas en las zonas de los Planes Reguladores Costeros

	Nombre	Entidad que representa o ubicación de residencia	Teléfono	Email	Ubicación
Avellanas-Junquillal					
1	Valerie Guthrie	Proyecto Conservación Tortugas Baulas en Playa Junquillal	8836-9798	vagube@9798	Junquillal
2	Berny Leal	Presidente Asociación de Desarrollo	2658-7143	No indicó	Junquillal
3	Andrés Lauza	Asociación de Pardos	8332-9300	tierrasdelpacifico@gmail.com	Pardos Playa Negra
4	Manuel Esquivel	Asociación de Desarrollo	2658-8429	manuelesquivel@hotmail.com	Junquillal
5	Miche Vander Googgard	Vecina con residencia cercana a la playa-ZMT	2658-8422	vandergoogaardmieke@yahoo.com	Playa Junquillal
6	Erika Raphel Kiesen	Vocal Asociación de Desarrollo	2658-8162	info@paradaiseriding.com	Playa Junquillal
7	Gerardo Blanco	ASADA Paraíso Junquillal	2658-7141	No indicó	Playa Junquillal
8	Lilliam James	Seguridad Comunitaria	2658-8121	lagilian@hotmail.com	Junquillal
9	Tracy Van Akperen	Esposa del dueño de Restaurante Las Lolos	No indicó	No indicó	Playa Avellanas
10	Andrés Villafuerte	Vecino con residencia cercana a la playa-ZMT	No indicó	No indicó	Playa Avellanas
11	Liz Lay Carrera	Juventud Activa	2658-8426	LisleyCarrera@yahoo.com	Hotel Tatanka-Junquillal
12	Loris Baviero	Dueño de edificio en ZMT	2658-8419	lorisbavi@yahoo.it	Junquillal
13	Silvia Hector	Vicepresidenta Asociación de Desarrollo	2656-8428	silviahector@hotmail.com	Playa Junquillal
14	Liliana Retleerds (Haydi)	Seguridad Comunal	2658-8197	No indicó	Playa Junquillal
15	David Rosales Balladares	Vecino de residencia cercana a la playa-ZMT	2658-7006	No indicó	Playa Callejones
16	Edilberto Gómez Rodríguez	Dueño de comercio- Pulpería- En ZMT	2652-9210	No indicó	Los Pargos
17	Berta Reyes Gómez	Asociación de Desarrollo	2658-7068	bertareyesgomez@hotmail.com	Paraíso
Santa Teresa-Mal País					
1	Kelly Lange (planificadora urbana de USA)	Dueña de Restaurante Casa Zen- En ZMT	2640-0523	No indicó	Santa Teresa
2	José María López Ruiz	Dueño de comercio- Abastecedor Atardecer Dorado. En ZMT	8827-1113	No indicó	Manzanillo
3	Wilfrido Herrera Carmona	Trabaja en Seguridad Pública	2642-0936	No indicó	Santa Teresa
4	Marvin Ramírez	Vecino de Santa Teresa-Trabaja en construcción	No indicó	No indicó	Santa Teresa

5	Guillermo Núñez García	Ganadero de Mal País con residencia en ZMT	2640-0025	No indicó	Mal País
6	Rosa Lina Gómez	Vecina de Mal País con residencia en ZMT	8881-5057	No indicó	Mal País
7	Ronald Mayorga	Oficina de Bienes Raíces	2640-0606	No indicó	Santa Teresa
8	Mayra Fernández Leiva	Dueña de Hotel Caracolas- En ZMT	No indicó	No indicó	Mal País
9	No quisieron dar información-Rechazo	Soda Piedra Mar- Ubicada en Zona Pública frente al mar		Les demuelen en 6 meses	Mal País
10	Raúl Castro Muñoz	Dueño de cabinas Monarca. En ZMT	2445-5923	No indicó	Mal País
11	Marcos Vázquez	Propietario de Supermercado en ZMT	2640-0465	No indicó	Santa Teresa
12	Karla Chartier	Propietaria de cabinas en ZMT	2640-0367	Karla_malpais@hotmail.com	Mal País
13	Peggy Muñoz	Vecina de Mal País con residencia en ZMT	8844-4717	peggymq@gmail.com	Mal País
14	Marta Wilson	Vecina de Mal País con residencia en ZMT	2640-0151	No indicó	Mal País
15	Roy Badilla Rojas	Vecino de la zona residente en ZMT-Epleado de restaurante	No indicó	No indicó	Manzanillo
16	Maikol Jiménez	Dueño de Bar Restaurante - En ZMT	8346-9817	nautilio.jimenez7@hotmail.com	Manzanillo

En Santa Teresa y Mal País se trató de entrevistar a los directores de las escuelas ambos habían salido fuera de la zona.

También se trató de entrevistar al Lic. Alan Masis, miembro de una asociación privada (teléfono: 2640-0540), pero también había salido de la zona

DOCUMENTACIÓN REVISADA

Asamblea Legislativa de Costa Rica: Ley N° 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

España: Ley 22/1988, de 28 de julio, De Costas. Extraído el 17 de septiembre, 2008 de http://www.mediterranea.org/cae/ley_de_costas.htm.

----- *Reglamento a la Ley de Costas.* Real Decreto 1471/1989 de 1ero. de diciembre de 1989. Extraído el 17 de septiembre, 2008 de http://www.mediterranea.org/cae/ley_de_costas_reglamento.htm.

Estados Unidos Mexicanos: *Ley General de Bienes Nacionales.* Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004. Extraído el 17 de septiembre, 2008 de <http://www.cddhcu.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/267.pdf>

Instituto Costarricense de Turismo (ICT): *Plan Regulador Integral Centro Turístico Avellanas-Junquillal.* Elaborado por Ecoplan.

----- *Plan Regulador Integral Centro de Turismo Secundario Santa Teresa-Mal País.* Elaborado por Ecoplan.

----- *Informe Estadístico de Turismo.* 2006 y 2007.

----- *Plan Nacional de Desarrollo Turístico Sostenible.* 2002-2012.

Plan Nacional de Descentralización y Fortalecimiento del Régimen Municipal Costarricense. FOMUDE, IFAM, MIDEPLAN. 2006-2010.

Presidencia de la República de Costa Rica: *Decreto N° 7841-P Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N° 6043.*

Programa de Regularización de Catastro y Registro de Costa Rica. *Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT).*

República Dominicana. Congreso Nacional: *Ley N° 305* de fecha 30 de abril de 1968.

1. ANEXO A
CARTA MODELO DE SOLICITUD DE INFORMACIÓN A
INSTITUCIONES INVOLUCRADAS EN EL ESTUDIO
INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO
PROCESO DESARROLLO TURÍSTICO

MPD-D XXX 008

18 de Septiembre de 2008

Asunto: “Modelo de Gestión para la Implementación de los Planes Reguladores Costeros de Santa Teresa-Mal País y Avellanas - Junquillal”.

Estimado Señor (a):

Sirva la presente para saludarlo y a su vez hacer de su conocimiento que el Departamento de Desarrollo Turístico del Instituto Costarricense de Turismo (ICT), contrató los servicios del Centro Internacional de Política Económica (CINPE) de la Universidad Nacional (UNA), para realizar un estudio tendiente a formular un Modelo de Gestión para la implementación de Planes Reguladores Costeros de Santa Teresa-Mal País y Avellanas-Junquillal. Por este motivo solicitamos su colaboración para que facilite información al equipo que lleva a cabo el estudio integrado por Ernesto Carazo, Fernando Ramírez y Ricardo Matarrita con la asistencia de Yahaira Delgado, bajo la coordinación de Arlette Pichardo

La contratación de este estudio, es parte de los esfuerzos de planificación en el territorio nacional, que está realizando el Instituto Costarricense de Turismo. En este sentido, se ha desarrollado un sistema integral de planeamiento y manejo del espacio turístico que comprende tres niveles: (i) Plan Nacional de Turismo; (ii) Plan General de Uso del Suelo y Desarrollo Turístico; y (iii) Planes Reguladores Costeros para la Zona Marítimo Terrestre (ZMT).

El objetivo de este sistema es precisamente dirigir la utilización y desarrollo del espacio turístico desde una perspectiva secuencial que vaya de lo general a lo particular, es decir, desde una visión nacional hasta desembocar secuencialmente en una regional y finalmente, en una visión local o del desarrollo de la Zona Marítimo terrestre.

La planificación del la ZMT se respalda en La Ley 6043, Ley de la Zona Marítimo Terrestre, la cual indica la necesidad de contar con un sistema de planificación que interrelaciona el Plan Nacional de Turismo con los planes generales de uso de la tierra en la zona marítimo terrestre, y le confiere potestades al Instituto Costarricense de Turismo (ICT), referentes a la superior y general vigilancia en la ZMT y dictar las normas necesarias para el mejor aprovechamiento de la Zona Marítimo Terrestre.

En este contexto, la planificación en la zona marítimo terrestre es un asunto de importancia estratégica para el país, porque es mediante esta herramienta que se puede impulsar un desarrollo ordenado y equilibrado para la atracción de inversiones, la protección y mejoramiento de atractivos turísticos, el otorgamiento de concesiones y, en general, para la administración de la ZMT por parte de las respectivas Municipalidades.

Para facilitar y optimizar este proceso de planificación y mejorar con ello el aprovechamiento de la Zona Marítimo Terrestre, el ICT ha venido diseñando y elaborando Planes Reguladores Costeros Integrales, que comprenden áreas geográficas previamente identificadas como prioritarias en el proceso de planificación regional (Planes Generales de Uso del Suelo- PGUS) en cada una de las 10 Unidades de Planeamiento Turístico (UPT) del país.

Habiendo avanzado en la elaboración de esos planes reguladores integrales, se requiere la implementación de los mismos, generando un modelo de gestión que pueda ser utilizado por las municipalidades y otros órganos de decisión para asegurar el desarrollo de políticas, estrategias y acciones que aseguren el cumplimiento de los objetivos propuestos mediante la aplicación de los respectivos planes en las porciones correspondientes de la Zona Marítimo Terrestre.

Con el propósito de contar con un modelo de gestión replicable para la implementación de planes reguladores costeros integrales, que pueda ser utilizado por las municipalidades para mejorar la administración de la Zona Marítimo Terrestre, y por la importancia de promover el desarrollo sostenible en la zona de Cóbano y Santa Cruz, es que se seleccionaron a los sectores de Santa Teresa-Mal País y Avellanas-Junquillal, como un plan piloto para el desarrollo de dicho modelo.

El estudio tendrá en cuenta tanto los proyectos a desarrollar dentro de la Zona Marítimo Terrestre, como aquellos localizados fuera de ella que tienen una relación estratégica con las Unidades de Planeamiento Turístico (UPT) y los Centros de Desarrollo Turísticos (CDT).

Agradeciéndole sobremano la atención a la presente y la información que se sirvan disponer para uso del equipo de consultoría, se suscribe, cordialmente

Licda. Ruth Alfaro Rojas
Líder del Proceso de Desarrollo Turístico

Cf. Archivo.

2. ANEXO B

PRESENTACIÓN EN ENCUENTRO CON REPRESENTANTES DE ENTES LOCALES



Instituto Costarricense de Turismo

Modelo de Gestión para la implementación de Planes Reguladores Costeros: OBJETIVOS

Municipalidad de Santa Cruz
Municipalidad de Puntarenas
Concejo Municipal de Distrito Cóbano



Heredia, 22/9/08



Modelo de Gestión para la implementación de Planes Reguladores Costeros: Objetivo General

Desarrollar un modelo de gestión para la implementación de los Planes Reguladores Costeros ya elaborados por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) para dos Centros de Desarrollo Turístico (CDT):



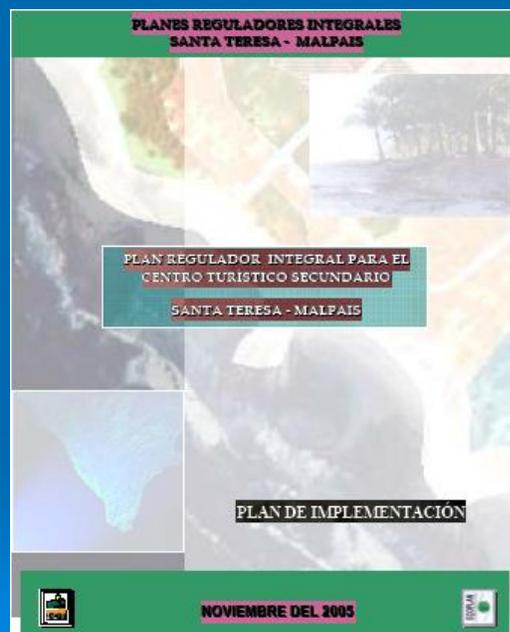


Plan Regulador Integral
Centro Turístico Avellanas Junquilla
Licitación Abreviada #2007LA-000020-
PROTURISMO



TABLA GENERAL DE CONTENIDOS

- CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN
- CAPÍTULO II. DIAGNÓSTICO
- CAPÍTULO III. PRONÓSTICOS Y CRITERIOS
- CAPÍTULO IV. PROPUESTA DE PLANIFICACIÓN
- CAPÍTULO V. PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN COSTERA
- CAPÍTULO VI. PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN URBANA
- CAPÍTULO VII. PROPUESTA PLAN DE IMPLEMENTACIÓN



Objetivo específico 1:
Inversiones

Determinar, caracterizar y estimar un presupuesto preliminar de las inversiones públicas necesarias para la implementación de cada plan, incluyendo la inversión necesaria para el funcionamiento eficiente del territorio.



Objetivo específico 2:
Finanzas

Diseñar y plantear una estrategia financiera mediante la cual se haga visible la inversión y desarrollo futuro de tales planes reguladores.



Objetivo específico 3: Procesos y procedimientos

Diseñar y plantear una estructura organizacional y la funcionalidad necesaria a lo interno del Concejo de Distrito y la Municipalidad para la correspondiente gestión del plan regulador.



Objetivo específico 4: Gestión

Analizar y diagnosticar formas alternativas de llevar a cabo la gestión y administración de planes reguladores, analizado para ello tres estrategias básicas y posible combinaciones que puedan darse entre ellas y considerando escenarios iniciales.



Objetivo específico 5: Impacto Económico

Determinar en el ámbito local (cantón y distrito) los beneficios económicos (generación de valor), sociales y ambientales que resultarían de la implementación de los Planes Reguladores Costeros.



Instituto
Costarricense
de
Turismo

Modelo de Gestión para la implementación de Planes Reguladores Costeros: Requerimientos

Municipalidad de Santa Cruz
Municipalidad de Puntarenas
Concejo Municipal de Distrito Cóbano



- Organigrama
- Leyes específicas y Reglamentos
- Manual de Puestos
- Manual de Funciones
- Expedientes de personal
- Regímenes de contratación de personal
- Inventario de bienes (físicos, tecnológicos, etc.)
- Mapa de proceso (secuencia de actividades)
- Proceso de concesiones
- Mecanismos de captación de recursos y fijación de tarifas
- Plataforma de valores

Compromiso de actuación

- Visitas a los entes municipalidades y la atención de los funcionarios.
- Entrevistas con funcionarios del ICAA, ICE, MOPT, SINAC-MINAE y otras entidades públicas.
- Coordinación con entes relacionados (Federación de Municipalidades de Guanacaste, por ejemplo).

Equipo a cargo del Estudio

Ernesto Carazo
Fernando Ramírez
Ricardo Matarrita
Yahaira Delgado (Asistente)
Arlette Pichardo (Coordinadora)

3. ANEXO C

Ley N° 6043

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA DECRETA:

La siguiente

Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- La zona marítima terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley.

Artículo 2.- Corresponde al Instituto Costarricense de Turismo, en nombre del Estado, la superior y general vigilancia de todo lo referente a la zona marítimo terrestre.

Artículo 3.- Sin perjuicio de las atribuciones de ese Instituto, 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 marítima terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales.

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

Artículo 4.- La Procuraduría General de la República, por sí o a instancia de cualquier entidad o institución del Estado o de parte interesada, ejercerá el control jurídico para el debido cumplimiento de las disposiciones de esta ley. En consecuencia, hará las gestiones pertinentes respecto a cualesquiera acciones que violaren o tendieren 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. Lo anterior sin perjuicio de lo que corresponda a otras instituciones o dependencias de conformidad con sus facultades legales.

Artículo 5.- Salvo disposición legal en contrario, solamente la Asamblea Legislativa podrá conceder permisos u otorgar concesiones en las zonas cubiertas permanentemente por el mar, adyacentes a los litorales. Se exceptúan aquellas instalaciones de protección y salvamento, autorizadas por la respectiva municipalidad, que se hagan para resguardo de las personas y la seguridad en la navegación.

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

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

Artículo 8.- Se declara de utilidad pública la zona marítima 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.

CAPÍTULO II

Zona Marítima Terrestre

Artículo 9.- Zona marítimo terrestre es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico 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 deje el mar en descubierto en la marea baja.

Para todos los efectos legales, la zona marítima 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 exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales.

Artículo 10.- 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 caso de islas.

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

Artículo 11.- Zona pública es también, sea cual fuere su extensión, la ocupada por todos los manglares de los litorales continentales e insulares y esteros del territorio nacional.

Artículo 12.- En la zona marítimo terrestre es prohibido, sin la debida autorización legal, explotar la flora y fauna existentes, deslindar con cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación.

Artículo 13.- Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las municipalidades respectivas, tan pronto tengan noticia de las infracciones a que se refieren los dos artículos anteriores 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 al dueño de la construcción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones penales que procedan.

INTERPRETADO por resolución de la Sala Constitucional No. 5756-96, de las 14:42 horas del 30 de octubre de 1996.

Artículo 14.- Los dueños de fincas, inscritas o no en el Registro Público, o sus encargados, o las personas que adquieran concesiones, arrendamientos o posesión de terrenos colindantes con la zona marítima terrestre, están obligados a protegerla y conservarla. Cuando se produzcan daños ocasionados por terceros, deberán denunciarlos inmediatamente a las autoridades respectivas.

Artículo 15.- Los dueños de propiedades colindantes con la zona marítima terrestre podrán solicitar que sus inmuebles sean incorporados en la planificación que se haga de aquella, cubriendo por su cuenta la parte proporcional del costo respectivo y cediendo gratuitamente al Estado las áreas necesarias para usos públicos. En todo caso la planificación y explotación de esos terrenos, para edificaciones e instalaciones, deberá obedecer a las normas que señalen el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Instituto Costarricense de Turismo, antes de ser aprobados por la respectiva municipalidad.

Artículo 16.- Toda cesión de derechos o traspaso de terrenos, mejoras o construcciones e instalaciones, a favor del Estado o sus instituciones, en la zona marítima terrestre, ya fuere voluntariamente o por medio de expropiación, o en terrenos colindantes con aquella o para obras de la misma, estarán exentos de toda clase de impuestos a cargo del transmitente o cedente.

Artículo 17.- La municipalidad respectiva, el Instituto Costarricense de Turismo y las autoridades y dependencias correspondientes, deberán dictar y hacer cumplir las medidas que estimaren necesarias, para conservar o evitar que se perjudiquen las condiciones originarias de la zona marítima terrestre y sus recursos naturales.

Artículo 18.- En casos excepcionales, como la construcción de plantas industriales, instalaciones de pesca deportiva o instalaciones artesanales, de obras portuarias, programas de maricultura, u otros establecimientos o instalaciones similares, para cuyo funcionamiento sea indispensable su ubicación en las cercanías del mar, se podrá autorizar el uso de las áreas de la zona marítimo terrestre que fueren necesarias para facilitar su edificación y operación, siempre que se cuente con la aprobación expresa de la municipalidad respectiva, del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y demás instituciones del Estado encargadas de autorizar su funcionamiento, así como del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Sin embargo, cuando su vigencia exceda de quince años o sus prórrogas sumadas al plazo original sobrepasen ese plazo, se requiere autorización legislativa.

(Este artículo 18, fue afectado tácitamente por el artículo 36, de la Ley N° 7210, Ley de régimen de zonas francas, de 23 de noviembre de 1990. Publicada en La Gaceta N° 238, de 14 de diciembre de 1990.)

Artículo 19.- Hasta tanto no se produzca la respectiva declaratoria de aptitud turística, no podrán autorizarse obras ni construcciones, reconstrucciones o remodelaciones, de ninguna clase, en la zona marítima terrestre.

CAPÍTULO III Zona Pública

Artículo 20.- 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. Las entidades y autoridades que indica el artículo 18 deberán dictar y hacer cumplir las disposiciones necesarias para garantizar el libre y seguro tránsito de las personas y el uso público de esta zona.

Artículo 21.- Se exceptúan de lo anterior aquellas secciones que por su configuración geográfica, su topografía o sus condiciones especiales, no puedan aprovecharse para uso público, en cuyo caso se autorizará su desarrollo por la municipalidad respectiva y el Instituto Costarricense de Turismo, 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.

Artículo 22.- En la zona pública no se permitirá ningún tipo de desarrollo, excepto las obras de infraestructura y construcción que en cada caso aprueben el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Instituto Costarricense de Turismo, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y la respectiva Municipalidad, atendiendo al uso público a que se destinen, o que se trate del establecimiento y operación de instalaciones turísticas estatales de notoria conveniencia para el país. Cuando el tipo de desarrollo se refiera a esteros o manglares, o puedan afectarse éstos, se requerirá el criterio técnico del Ministerio de Agricultura y Ganadería sobre las consecuencias en las condiciones ecológicas de dichos lugares.

Artículo 23.- El Estado o las municipalidades deberán construir vías, 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, bastará que sean declarados de libre tránsito mediante decreto ejecutivo.

Artículo 24.- 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 conservará sus derechos pero no podrá efectuar refacciones ni remodelaciones. Se procurará su traslado a la zona restringida o su alineación a ella, con ayuda que se autoriza de la respectiva municipalidad o del Instituto Costarricense de Turismo si se tratare de persona de escasos recursos económicos. De no ser posible lo anterior, procederá su expropiación.

Artículo 25.- En el caso de fincas debidamente inscritas en el Registro Público, que comprendan parcial o totalmente la zona pública, el uso particular de las mismas sólo se permitirá de conformidad con acuerdos expresos de la respectiva municipalidad, el Instituto Costarricense de Turismo y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

CAPÍTULO IV

Funciones del Instituto Costarricense de Turismo

Artículo 26.- Dentro del Plan Nacional de Desarrollo Turístico, que se declare de interés público, el Instituto Costarricense de Turismo, con la colaboración de la Oficina de Planificación y de otros organismos oficiales competentes, elaborará el plan general de uso de la tierra en la zona marítimo terrestre, de acuerdo con las prioridades de desarrollo nacional y teniendo en cuenta el interés de conservar esa zona como patrimonio nacional.

Artículo 27.- La facultad de declarar zonas turísticas o no turísticas, en la zona marítima terrestre corresponde al Instituto Costarricense de Turismo, ya sea por propia iniciativa o a solicitud de las municipalidades. Esas declaratorias deberán publicarse en el Diario Oficial. A partir de la publicación la zona respectiva quedará afectada a las disposiciones de esta ley.

Artículo 28.- El Instituto podrá formular proyectos de desarrollo turístico integral que comprendan parte o el total de una zona turística, los que deberán ajustarse a las regulaciones de esta ley. Se podrán financiar y administrar, ya sea únicamente por el Instituto o conjuntamente con la municipalidad interesada, en los términos que ambas entidades convinieren.

Las municipalidades respectivas tendrán derecho a cobrar y percibir cánones sobre las concesiones otorgadas o que se otorguen para el disfrute de las áreas que ocupen esos desarrollos, salvo que ellas formaren parte importante de éstos.

Artículo 29.- El Instituto Costarricense de Turismo, dictará de acuerdo con las normas de esta ley y sus reglamentos, las disposiciones necesarias para el mejor aprovechamiento de las zonas declaradas de aptitud turística.

Artículo 30.- El Instituto llevará el Registro General de Concesiones de la zona marítima terrestre. A tal efecto las municipalidades deberán remitirle copia de las concesiones que otorguen, de las prórrogas que acuerden, de los traspasos y gravámenes u otras operaciones que autoricen, así como de los demás atestados que aquél les solicitare, sin perjuicio de que los interesados presenten directamente al Instituto los documentos correspondientes a esos actos o contratos o fotocopias de los mismos.

Esos títulos no perjudicarán a terceros sino desde la fecha de su recibo o presentación en dicho Registro. El Reglamento de esta ley señalará la tasa de inscripción de esos documentos así como las normas para el funcionamiento del Registro. El Registro indicado pasará a formar parte del Registro Nacional, mediante decreto ejecutivo, aplicándose al efecto lo dispuesto en el párrafo segundo del transitorio I de la Ley del Registro Nacional, N° 5695 del 28 de mayo de 1975.

Artículo 31.- Todos los planos de desarrollos urbanos o turísticos que afecten la zona marítima terrestre deben ser aprobados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Instituto Costarricense de Turismo, así como por los demás organismos oficiales que tuvieren competencia para intervenir al efecto de acuerdo con la ley.

Solamente podrán intervenir, en desarrollos turísticos en la zona marítima terrestre o con acceso a ella, personas físicas o jurídicas costarricenses que puedan tener concesiones. Igualmente podrán intervenir entidades extranjeras siempre que se trate de empresas turísticas, cuyo capital para el desarrollo pertenezca en más de un cincuenta por ciento a costarricenses.

Artículo 32.- Los bancos del Sistema Bancario Nacional quedan autorizados para financiar la elaboración de planos y estudios de factibilidad relativos a esos desarrollos urbanos o turísticos, mediante créditos, que otorguen a las municipalidades interesadas en tales proyectos.

Artículo 33.- Quienes se propusieren realizar explotaciones turísticas en la zona marítima terrestre, además de requerir aprobación de sus planos conforme indica el artículo 31, deben garantizar ante la municipalidad correspondiente la debida ejecución de sus proyectos mediante garantía previamente aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo.

CAPITULO V

Funciones de las Municipalidades

Artículo 34.- Las municipalidades deberán atender directamente al cuidado y conservación de la zona marítima terrestre y de sus recursos naturales, en sus respectivas jurisdicciones.

Para estos efectos, así como para el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, nombrarán los inspectores necesarios, quienes en el desempeño de sus funciones estarán investidos de plena autoridad para lo que tendrán libre acceso a todos los terrenos e instalaciones excepto a los domicilios particulares, todo conforme a la ley.

Artículo 35.- Las municipalidades correspondientes mantendrán bajo su custodia y administración las áreas de la zona marítima terrestre no reducidas a dominio privado mediante título legítimo.

Deberán conservar la situación existente en la zona hasta tanto no se produzca la declaratoria de aptitud turística por el Instituto Costarricense de Turismo.

Artículo 36.- Las municipalidades deberán coordinar las funciones que esta ley les encomienda con el Instituto Costarricense de Turismo.

Artículo 37.- Ninguna municipalidad podrá autorizar proyectos de desarrollo turístico que ocupen áreas de la zona declarada turística, sin previa aprobación del Instituto Costarricense de Turismo mediante acuerdo de su Junta Directiva, o sin autorización legislativa cuando se trate de islas o islotes.

El Instituto deberá resolver dentro de los tres meses siguientes al recibo de la gestión respectiva; si no lo hiciere en ese plazo se tendrán como otorgada tácitamente la aprobación.

Igual autorización se requerirá del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo aplicándose al efecto los mismos procedimientos anteriores.

Artículo 38.- Las municipalidades no podrán otorgar concesiones en las zonas turísticas, sin que el Instituto Costarricense de Turismo y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo hayan aprobado o elaborado los planos de desarrollo de esas zonas. Las municipalidades podrán solicitar a esos institutos la elaboración de tales planos.

CAPITULO VI

De la Zona Restringida y sus Concesiones

NOTA: Esta ley fue auténticamente interpretada en el sentido de que todas las concesiones otorgadas sobre la zona restringida, con fundamento en la misma, no pueden impedir el acceso del público a la zona inalienable de cincuenta metros, salvo si dicho acceso es posible por una vía destinada a esos efectos.

Así interpretada por el artículo 17 de la Ley No. 6990 del 15 de julio de 1985.

Artículo 39.- Solamente en la zona restringida podrán otorgarse concesiones referentes a la zona marítima terrestre, salvo disposiciones especiales de esta ley.

Artículo 40.- Únicamente las municipalidades podrán otorgar concesiones en las zonas restringidas correspondientes a la zona marítima terrestre de su respectiva jurisdicción, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, salvo las excepciones que ella establece.

Artículo 41.- Las concesiones serán únicamente para el uso y disfrute de áreas determinadas en la zona restringida, por el plazo y bajo las condiciones que esta ley establece.

Artículo 42.- Las concesiones en las áreas turísticas requieren la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo. En las demás áreas de la zona marítima terrestre la aprobación corresponderá al Instituto de Tierras y Colonización.

Estos institutos no podrán denegar la aprobación, salvo que ésta viole la ley, lo que deberán indicar expresamente, en forma razonada.

Si la concesión se refiere a una isla o islote marítimos, o parte de las mismas, será necesaria la aprobación de la Asamblea Legislativa.

Artículo 43.- Aunque no se exprese en los documentos respectivos, 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 y del Instituto de Tierras y Colonización o del Instituto Costarricense de Turismo, según corresponda.

Artículo 44.- Las concesiones se otorgarán atendiendo al principio de que el primero en tiempo es 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; pero en igualdad de condiciones se ha de preferir al ocupante del terreno que lo haya poseído quieta, pública y pacíficamente en forma continua.

Artículo 45.- 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 y del Instituto Costarricense de Turismo o del Instituto de Tierras y Colonización, según sea el caso. Carecerán de toda validez los actos o contratos que infringieren esta disposición.

Artículo 46.- La municipalidad correspondiente, en la zona bajo su jurisdicción, no podrá otorgar ninguna concesión a favor de sus regidores, propietarios o suplentes, o del ejecutivo municipal, 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 las disposiciones que establece el artículo 107 de la Ley de la Administración Financiera de la República N° 5901 de 20 de abril de 1976. Se exceptúan las concesiones otorgadas antes de elegirse o nombrarse el funcionario respectivo.

Artículo 47.- No se otorgarán concesiones:

- a) A extranjeros que no hayan residido en el país por lo menos durante cinco años;
- b) A sociedades anónimas con acciones al portador;
- c) A sociedades o entidades domiciliadas en el exterior;
- ch) A entidades constituidas en el país por extranjeros; y
- d) A entidades cuyas acciones o cuotas o capital, correspondan en más de cincuenta por ciento a extranjeros.

Las entidades que tuvieren concesiones 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.

Artículo 48.- Las concesiones se otorgarán por un plazo no menor de cinco ni mayor de veinte años y deberán indicar el canon a pagar y su forma de pago. Ese canon sustituye el impuesto territorial. 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, en forma especial, con la diferente situación de los pobladores o habitantes de la zona y quienes no lo sean, así como cualesquiera otras

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

Artículo 49.- En caso de fallecimiento, o ausencia declarada del concesionario, sus derechos podrán adjudicarse a sus herederos o presuntos herederos parientes. Si no los hubiere, la concesión se tendrá como cancelada y volverá a la municipalidad respectiva incluyendo las construcciones y mejoras existentes.

Artículo 50.- Las concesiones podrán prorrogarse sucesivamente, al término de su vencimiento o de la prórroga anterior, por plazo no mayor que el estipulado en el artículo 48, siempre que lo solicite el interesado, lo acuerde la municipalidad respectiva y lo apruebe el Instituto correspondiente.

La solicitud deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes al aviso que dé la municipalidad al interesado sobre su vencimiento del plazo de su concesión. Tales avisos podrá darlos la municipalidad, directamente o por medio de publicación en el Diario Oficial. 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 la municipalidad respectiva.

Artículo 51.- La municipalidad o el instituto correspondiente podrán denegar la prórroga de concesiones por motivos de utilidad pública o conveniencia general, porque la parcela haya quedado ubicada en la zona pública o se requiera para planes o desarrollos urbanísticos o turísticos debidamente aprobados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Instituto Costarricense de Turismo, 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.

Artículo 52.- 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 legal del concesionario sin hacerse adjudicación a los herederos o presuntos herederos parientes;
- d) Por no acordarse su prórroga conforme establece el artículo anterior; y
- e) Por cancelación de la concesión.

Artículo 53.- Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, o el Instituto Costarricense de Turismo o el de Tierras y Colonización según corresponda, en cualquiera de los siguientes eventos:

- a) Por falta de pago de los cánones respectivos;
- b) Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato;
- c) Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión;
- d) Si el concesionario impidiere o estorbare el uso general de la zona pública; y
- e) Por las demás causas que establece esta ley.

De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el artículo 30.

Artículo 54.- De cada concesión deberá extenderse el respectivo contrato con los requisitos que señale el reglamento de esta ley.

Artículo 55.- Extinguida una concesión por causas ajenas al concesionario, se le deberá reconocer a éste el valor de las edificaciones y mejoras que existieren en la parcela objeto de la concesión.

Extinguida 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 aquellas. Lo anterior sin perjuicio del derecho de la municipalidad para demandar al concesionario la reparación civil correspondiente por su incumplimiento o por los daños y perjuicios respectivos, rebajándose de éstos el valor de dichas mejoras y edificaciones.

Artículo 56.- Extinguida una concesión, el uso y disfrute plenos de la parcela revertirán a la municipalidad respectiva.

Artículo 57.- En las zonas declaradas turísticas por el Instituto Costarricense de Turismo, además de las normas anteriores, las concesiones quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

- a) Los lotes o parcelas destinados a edificar en ellos residencias o quintas de recreo para uso del concesionario y sus allegados, y que no constituyan actividad lucrativa, serán concedidos de acuerdo con el plan de desarrollo de la zona. Estos planes procurarán una distribución y uso racional de la tierra de acuerdo con las técnicas urbanísticas, determinarán la localización, el tamaño y el destino de los lotes, sin permitir cabidas menores a las mínimas establecidas por las normas sanitarias;
- b) Las parcelas destinadas a establecimientos de centros de recreo, instalaciones hoteleras, restaurantes y similares, residencias o quintas para alquilar, negocios comerciales, u otra clase de actividades fuera de las indicadas, podrán otorgarse por el área máxima que sea técnicamente necesaria de conformidad con los respectivos proyectos, de acuerdo con la planificación de la zona previa aprobación del Instituto Costarricense de Turismo;
- c) Hasta una cuarta parte de la zona deberá ofrecerse, como concesiones, para fines de esparcimiento, descanso y vacaciones, a cooperativas de turismo, agrupaciones gremiales o asociaciones de profesionales, sindicatos de trabajadores, federaciones de estudiantes, federaciones o confederaciones sindicales, juntas progresistas, asociaciones comunes o de desarrollo de la comunidad, o entidades de servicio social o clubes de servicio, sin ánimo de lucro. En estos casos las concesiones llevan la condición implícita de que las instalaciones que se construyan no podrán dedicarse a fines lucrativos ni usarse para fines político electorales, todo lo cual les estará prohibido;
- d) En ningún caso podrán darse parcelas para industrias que no sean las relacionadas con la explotación turística; y
- e) Ninguna persona junto con su cónyuge e hijos menores, podrá tener más de una concesión.

Artículo 58.- Las concesiones para fines agropecuarios deberán indicar el destino que se dará a los terrenos y la cabida de la parcela o lote respectivo, a cuyo efecto deberá levantarse el plano del área a concederse. Quedan sujetas a la condición de que el concesionario no podrá impedir, antes bien la facilitará, la construcción de vías de acceso a la zona pública, sin que el Estado o sus instituciones, ni las municipalidades deban reconocer suma alguna por las áreas tomadas para esas vías ni por los trabajos para hacerlas.

Artículo 59.- 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 pago de mejoras según lo previsto en esta ley;
- b) Un cuarenta por ciento será invertido en obras de mejoramiento en las correspondientes zonas turísticas, incluyendo en aquellas todas las inversiones necesarias en servicios de asesoría y gastos de administración requeridos para los fines de la presente ley.

Cuando los fondos indicados en los dos incisos anteriores, no fueren total o parcialmente necesarios para el desarrollo de la zona turística, a juicio del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y del Instituto Costarricense de Turismo, el remanente podrá destinarse a otras necesidades del respectivo cantón; y

- c) El cuarenta por ciento restantes será invertido en obras de mejoramiento del cantón.

(Este artículo 59, fue afectado tácitamente por el artículo 3, de la Ley N° 7915, Reforma a la Ley sobre zona portuaria reservada de Puerto Caldera, de 21 de setiembre de 1999. Publicada en La Gaceta N° 193, de 5 de octubre de 1999.)

Artículo 60.- El otorgamiento de concesiones se efectuará directamente con los solicitantes; pero en los casos en que se haya pagado por concepto de expropiación o de mejoras una suma mayor a la fijada por los incisos c) de los artículos 93, 94 y 95 de la Ley de la Administración Financiera de la República N° 5901 de 20 de abril de 1976, el lote o parcela con las mejoras y construcciones que originaron dicho pago, sólo podrán ser objeto de concesión mediante licitación privada o pública conforme a las normas de esos artículos.

CAPÍTULO VII Sanciones

Artículo 61.- Quien explotare, sin la debida autorización, la fauna o flora existentes en la zona marítimo terrestre o los manglares a que se refiere el artículo 11, 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 62.- 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 63.- El funcionario o empleado que otorgare concesiones o permisos de ocupación o de desarrollo o aprobare planos, contra las disposiciones de esta ley o leyes conexas, o impidiere o hiciere nugatoria 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 despedido de su empleo 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.

Artículo 64.- ANULADO por resolución de la Sala Constitucional No. 5755-94 de las 14:57 horas del 4 de octubre de 1994.

Artículo 65.- 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.

CAPÍTULO VIII

Disposiciones Especiales

Artículo 66.- En todos los casos de expropiación para los efectos de esta ley se seguirán, en lo que fueren aplicables, los trámites indicados en el título VI de la ley No 4574 de 4 de mayo de 1970 y sus reformas (artículos 157 a 170 del Código Municipal).

Artículo 67.- Los bancos del Sistema Bancario Nacional e instituciones del Estado quedan autorizados para conceder préstamos, a los concesionarios de la zona restringida en la zona marítima terrestre, con garantía de la respectiva concesión y sus edificaciones, mejoras e instalaciones.

Artículo 68.- Quienes en virtud de concesiones o arrendamientos estén, a la entrada en vigencia de esta ley, en posesión de lotes ubicados total o parcialmente en la zona pública, siempre que sus contratos hayan sido otorgados legalmente y estén vigentes, continuarán en posesión de sus parcelas mientras permanezcan en ellas, en los términos de sus respectivos contratos y en tanto no se remodelen, destruyan las edificaciones o instalaciones o se cancelen o extingan las concesiones o contratos.

Artículo 69.- Aquellas zonas donde hubiere edificaciones sin la respectiva autorización, conforme a esta ley, serán objeto de planificación de acuerdo con las normas urbanísticas que se dicten, las cuales se aplicarán gradualmente en casos de remodelaciones o reconstrucciones.

Artículo 70.- Los pobladores de la zona marítima terrestre, costarricenses por nacimiento, con más de diez años de residencia en ella, según información de la autoridad de la Guardia de Asistencia Rural local o certificación del Registro Electoral sobre el domicilio del solicitante, podrán continuar en posesión de sus respectivos lotes siempre que fuere su única propiedad. 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 71.- 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 72.- 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 73.- La presente ley no se aplica a las zonas marítimas terrestres, incluidas en los parques nacionales y reservas equivalentes, las cuales se regirán por la legislación respectiva.

Artículo 73 bis.- Todas las atribuciones y competencias conferidas a las municipalidades mediante esta Ley, corresponderán 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 sobre la zona marítima para las municipalidades, corresponderán a los concejos municipales de distrito, en sus respectivas jurisdicciones.

Los funcionarios de los concejos municipales de distrito estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 63 de 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 N° 7794, de 30 de abril de 1998, en relación con la pérdida de credenciales.

(Este artículo 73 bis, fue adicionado por el artículo 1º, de la Ley N° 8506, de 28 de abril de 2006. Publicada en La Gaceta N° 92, de 15 de mayo de 2006. Es importante destacar que la Ley N° 8506, establece en su artículo 2º, que rige seis meses después de su publicación, es decir el 15 de noviembre de 2006.)

CAPÍTULO IX Casos Especiales

Artículo 74.- En cuanto al proyecto de Desarrollo Integral de la Bahía Culebra, cuyo litoral limita al Norte en el punto de la Cuadrícula Lamber Costa Rica, latitud 2/94 y longitud 3/53 extendiéndose, hasta el punto de latitud 2/84 y longitud 3/50, o sea desde Punta Cabuyal hasta Punta Cacique, las áreas afectadas quedarán bajo la administración directa del Instituto Costarricense de Turismo. La reglamentación que regirá ese desarrollo será formulada por el Poder Ejecutivo, previa consulta a ese Instituto.

Todo lo anterior sin perjuicio del usufructo y cánones que correspondan a las municipalidades respectivas conforme a esta ley.

Artículo 75.- 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, excepto en la zona marítimo terrestre correspondiente a ambos lados del sistema de canales principales que unen los puertos de Moín y Barra del Colorado. En esa zona regirán con pleno vigor las estipulaciones de esta ley.

Artículo 76.- 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.

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 conjuntamente con el Instituto Costarricense de Turismo.

Queda así reformado lo dispuesto en el artículo 2º de la ley N° 4071 de 22 de enero de 1968.

Artículo 77.- 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 78.- La isla de San Lucas conservará su situación jurídica actual bajo la administración de la Municipalidad de Puntarenas.

Artículo 79.- La zona de Mata de Limón se regirá por lo dispuesto en la ley N° 5582, referente al contrato para la financiación del Puerto de Caldera.

Artículo 80.- No son aplicables las disposiciones del artículo 20 a la zona de la Playa de Tivives arrendada a la Cooperativa Tivives, R. L., por haberse planeado su urbanización sobre la base del contrato con el Estado anterior a esta ley.

Artículo 81.- El Poder Ejecutivo dictará las reglamentaciones necesarias para la ejecución de la presente ley.

Artículo 82.- Esta ley es de orden público, deroga la N° 4558 de 22 de abril de 1970 y sus reformas, así como todas las demás que se le opongan excepto la ley N° 4071 de 22 de enero de 1968 y sus reformas y la ley N° 5469 de 25 de abril de 1974. Rige a partir del día de su publicación.

Disposiciones transitorias

Transitorio I.- Las concesiones o contratos de arrendamiento otorgados con fundamento en leyes anteriores, salvo las excepciones aquí establecidas, pasarán a control de las municipalidades respectivas y continuarán en los mismos términos y condiciones en que fueron convenidos, pero a su vencimiento y si fuere acordada su prórroga, se modificarán con arreglo a las normas de esta ley. Lo anterior referido a la zona marítima terrestre.

Transitorio II.- Las municipalidades y el Instituto de Tierras y Colonización deberán remitirle al Instituto Costarricense de Turismo, dentro de los seis primeros meses de vigencia de esta ley, copias de los contratos o concesiones que hubieren otorgado en la zona marítimo terrestre, sin perjuicio de que los interesados presenten, también en ese plazo, sus contratos a ese Instituto, todo para efectos de su registro en el mismo. Vencido ese término sin haberse presentado dichos contratos, carecerán de validez y se tendrán como extinguidos.

Si no se hubieren extendido contratos deberán presentarse los comprobantes que existieren. En todo caso deberá adjuntarse constancia de que se está al día en el pago de los cánones respectivos. La ausencia de esa constancia será comprobación de que los cánones no se han satisfecho.

Para los efectos de este transitorio podrán presentarse los originales de los documentos o copias fotostáticas de los mismos, suscritas por el interesado o por el representante de la entidad correspondiente.

Transitorio III.- Las construcciones e instalaciones situadas actualmente en la zona marítima terrestre, dedicadas al turismo en virtud de concesiones o arrendamientos otorgados por el Estado o sus instituciones, no podrán destinarse a actividades de diferente naturaleza. Las municipalidades respectivas y el Instituto Costarricense de Turismo dictarán y harán ejecutar las medidas que estimaren convenientes para impedir esa transformación. En todo caso si se violare esta prohibición será cancelada la concesión otorgada.

Transitorio IV.- Los proyectos de desarrollo turístico aprobados por el Instituto Costarricense de Turismo con anterioridad a la vigencia de esta ley no serán afectados por las disposiciones de la misma.

Transitorio V.- No se aplicarán las normas de esta ley a las propiedades cuyos títulos se encuentren en trámite actualmente, siempre y cuando se ajusten a la ley en que se funda la información correspondiente.

Transitorio VI.- Se exceptúan de las disposiciones de esta ley, los predios de la zona marítimo-terrestre, declarada zona urbana del distrito nueve del Cantón Central, provincia de Puntarenas, poseídos por personas, que los hubiesen adquirido legítimamente y que tengan plena posesión de ellos. Previo pago, de una suma alícuota de cinco mil colones por hectárea, a favor del Consejo administrativo municipal de Jaco o del cantón respectivo, cuando así sea ordenado por la ley.

Así adicionado por el artículo 1 de la Ley No. 6515, del 25 de setiembre de 1980.

Transitorio VII.- Las municipalidades con jurisdicción en la zona marítimo - terrestre cobrarán el canon que establece esta ley para los ocupantes de la misma.

El cobro se hará de acuerdo con el uso y con el avalúo actual de la Dirección General de la Tributación Directa. Esta autorización tendrá carácter provisional, hasta tanto no entre en vigencia el plan de desarrollo para la respectiva zona, y no produce derecho alguno para los ocupantes en lo que a concesión se refiere.

Así adicionado por el artículo 20 de la Ley No. 6890 del 4 de setiembre de 1983.

Transitorio: Exonérese, del pago de derecho de arrendamiento en la zona marítimo terrestre a las siguientes instituciones: Temporalidades de la Iglesia Católica, centros de salud y nutrición, Guardia Rural, salones comunales y las juntas de educación ya establecidas.

Así adicionado por el artículo 142 de la Ley No. 6975 del 30 de noviembre de 1984.

Comuníquese al Poder Ejecutivo

Asamblea Legislativa.- San José, a los diecisiete días del mes de febrero de mil novecientos setenta y siete.

ALFONSO CARRO ZÚNIGA

Presidente

STANLEY MUÑOZ SANCHEZ GUILLERMO SANDOVAL AGUILAR

Primer Secretario Segundo Secretario

Casa Presidencial.- San José, a los dos días del mes de marzo de mil novecientos setenta y siete.

Ejecútese y Publíquese

DANIEL ODUBER

El Ministro de la Presidencia
CARLOS ML. CASTILLO M.

Actualizada al: 30-05-2006

Sanción: 02-03-1977

Publicación: 16-03-1977 Gaceta N° 52 Alcance N° 36

Rige: 16-03-1977

AJP.- 23-09-1999

LMRF.- ☺

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE COSTA RICA

Fuente: Tomada de <http://www.mopt.go.cr/documentos/Maritimo-Portuaria/L.6043.pdf>

Fecha de Consulta 16/09/2008.

DECRETO N° 7841-P
EL PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA Y
EL MINISTRO DE LA PRESIDENCIA

DECRETAN:
El siguiente

**Reglamento a la Ley sobre la
Zona Marítimo Terrestre N° 6043**

CAPÍTULO I

Disposiciones generales y definiciones

Artículo 1o.- El presente decreto reglamenta las actuaciones del Estado, las instituciones y demás partes interesadas que, de acuerdo con la ley No.6043 de 2 de marzo de 1977, tienen ingerencia en la conservación, uso y aprovechamiento de la zona marítimo terrestre y sus recursos naturales.

Artículo 2o.- Para los efectos del presente reglamento, se entenderán por:

- a. ICT: Instituto Costarricense de Turismo;
- b. INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo;
- c. ITCO: Instituto de Tierras y Colonización;
- ch. Pleamar ordinaria: La línea de pleamar ordinaria es, para el litoral Pacífico, el contorno o curva de nivel que marca la altura de 115 centímetros sobre el nivel medio del mar, y para el litoral Atlántico es el contorno que marca la altura de 20 centímetros sobre el nivel medio del mar;
- d. Isla: Porción de tierra rodeada permanentemente de agua;
- e. Estero: Terreno inmediato a la orilla de una ría por la cual se extienden las aguas de las mareas;
- f. Ria: Parte del río próximo a su entrada en el mar y hasta donde llegan las mareas;
- g. Marea: Movimiento periódico y alternativo de ascenso y descenso de las aguas del mar debido a las atracciones combinadas del Sol y la Luna;
- h. Litoral: Orilla o costa del mar, que se extiende por las rías y esteros permanentes hasta donde éstas sean sensiblemente afectadas por las mareas y presenten características marinas definidas;
- i. Zona de aptitud turística: Aquellas áreas de la zona marítima terrestre que hayan sido declaradas como tales por el ICT por presentar condiciones favorables para el desarrollo y explotación turísticos;
- j. Concesión: Otorgamiento por parte de autoridad competente para el disfrute o aprovechamiento de la zona marítimo terrestre de dominio público;
- k. Contrato: Pacto o convenio entre la municipalidad de la jurisdicción respectiva y el concesionario, por medio del cual se formaliza la concesión y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas ambas partes;
- l. Uso público: El derecho que tiene toda persona de usar y disfrutar la zona pública en toda su extensión, sin otra limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos;
- ll. Usufructo: El usufructo que corresponde a las municipalidades se refiere a los frutos civiles, entendiéndose por ello el derecho que aquellas tiene por disposición de la Ley para percibir el canon respectivo producido por las concesiones o arrendamientos de los terrenos y de las mejoras, cuando las hubiere;
- m. La ley: La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre No.6043 de 2 de marzo de 1977; y
- n. El Reglamento: El presente reglamento.

Artículo 3o.- Para explotar la flora y fauna existente dentro de la zona marítima terrestre incluyendo la corta árboles y la extracción de productos forestales, se requiere la autorización previa del Ministerio de Agricultura y Ganadería, a través de la Dirección General Forestal o de la Dirección General de Recursos Pesqueros y Vida Silvestre, según sea el caso.

Para deslindar con cercas, carriles, o en cualquier otra forma, se deberá obtener permiso de la municipalidad respectiva. Para la construcción de viviendas se requerirá la aprobación de los planos por el Ministerio de Salud Pública y el permiso de construcción de la municipalidad correspondiente. Para cualquier otro tipo de construcción, exceptuando las contempladas en el artículo 18o. de la Ley se deberá seguir el procedimiento establecido en el aparte c) del Capítulo II de este reglamento.

Para la explotación de minas y carteras deberá contarse con la autorización del Ministerio de Economía, Industria y Comercio y del Ministerio de Agricultura y

Ganadería. Para extraer piedra, grava, arena u otros materiales depositados en la zona marítima terrestre se requerirá además el permiso del Servicio Nacional de Electricidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70o. de la Ley de Aguas, N°.276 de 27 de agosto de 1942 y sus reformas. Cuando las actividades extractivas involucren la construcción de obras o instalaciones, se seguirá lo indicado en el artículo 18 de la Ley y 7o. del Reglamento. En ningún caso se podrán autorizar actividades mineras o extractivas en zonas turísticas. Siempre que una explotación de flora, fauna o de recursos mineros pueda implicar riesgo de contaminar el ambiente, se deberá además contar con la autorización del Ministerio de Salud Pública. En todos los casos, las solicitudes para autorizaciones, excepto las relativas a la construcción de viviendas y aquellas otras que solamente requieran de permiso municipal, deberán hacerse ante el ICT, el que se encargará de hacer llegar las mismas a las instituciones correspondientes; éstas, a su vez, enviarán copia de la resolución tomada al ICT.

Artículo 4o.- De acuerdo con el decreto No.7210-A de 19 de julio de 1977, los manglares o bosques salados que existen en los litorales continentales o insulares y esteros del territorio nacional y que forman parte de la zona pública en la zona marítima terrestre, constituyen Reserva Forestal y están afectos a la Ley Forestal y a todas las disposiciones de ese decreto. Partiendo de la línea de vegetación a la orilla de los esteros y del límite de los manglares o bosques salados cuando éstos se extiendan por más de 50 metros de la pleamar ordinaria, comienza la zona restringida.

(Así modificado por decretos ejecutivos Nos. 10005-A, 15402-MAG y 16852-MAG, publicados respectivamente en Las Gacetas Nos. 90 de 16 de mayo de 1979 , 101 de mayo de 1984, Alcance 5 en La Gaceta de 14 de febrero de 1986).

Artículo 5o. Corresponde a la Procuraduría General de la República por sí o a instancia de cualquier entidad, institución o parte interesada, ejercer el control jurídico para el debido cumplimiento de las disposiciones de la Ley. Asimismo, conocerá de las denuncias que respecto se formulen, dará el respectivo pronunciamiento y ejercerá las correspondientes acciones judiciales contra los infractores. Además, gestionará cuando se trate de anular concesiones, permisos, contratos, actos, acuerdos o disposiciones en contravención a la Ley. Todo, sin perjuicio de lo que compete a otros organismos.

Artículo 6o. Corresponde al ICT la facultad de declarar zonas turísticas, para lo cual deberá tomar en cuenta, entre otros factores, el acceso a la zona, sus atributos naturales, las características sociales y culturales de los pobladores y cualesquiera otras que dicha institución estime conveniente.

Artículo 7o. El Estado, para cumplir los fines que le encomienda la Ley, podrá rescatar para el Patrimonio Nacional terrenos o mejoras dentro de la zona marítima terrestre mediante expropiación, con arreglo al procedimiento previsto en el Título VI del Código Municipal. El Poder Ejecutivo podrá ejercer esta facultad a solicitud de entidades públicas o de particulares, cuando a su juicio lo justifiquen las consideraciones en que se apoyen, debidamente fundamentadas. Las mismas disposiciones del Código Municipal se aplicarán en todos los demás casos de expropiación contemplados en la Ley.

Si se tratare de inmuebles que tuvieren restricciones para vías públicas a favor del Estado, el Poder Ejecutivo, mediante decreto, señalará los espacios destinados al libre tránsito.

Artículo 8o. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 18o. de la Ley, se requerirá la autorización de la municipalidad respectiva, del ICT, del INVU, y del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y, además, la del Ministerio de Economía, Industria y Comercio en el caso de instalaciones industriales, mineras o de artesanía; del Ministerio de Agricultura y Ganadería en el caso de instalaciones de pesca deportiva o artesanal y de programas de maricultura u otros de su competencia, sin perjuicio de las consultas que puedan hacerse a otros organismos especializados tales como el Ministerio de Salud, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, y el Instituto Costarricense de Electricidad y el Servicio Nacional de Electricidad. El ICT coordinará a las entidades indicadas en la tramitación respectiva.

Artículo 9o. En el ejercicio del derecho al uso público debe tenerse siempre presente el interés general, garantizando en todo momento el acceso a la zona y el libre tránsito en ella de cualquier persona, la práctica de deportes y de actividades para el sano esparcimiento físico y cultural.

En la zona pública es prohibido transitar en vehículos motores, salvo cuando para ello se cuente con el correspondiente permiso municipal.

Artículo 10o. En la zona marítima terrestre es prohibido cortar árboles, tirar basura modificar la topografía del terreno, o llevar a cabo cualquier acción que altere el equilibrio ecológico del lugar, sin la debida autorización.

Quienes ubiquen en la zona marítima terrestre instalaciones temporales o móviles como tiendas de campaña o trailers deberán hacerlo en las zonas destinadas para tales fines, cuando las hubiere; en todo

caso están obligados a observar las normas dictadas por las autoridades de salud, quedando sujetos a las sanciones contempladas en la Ley General de Salud.

Artículo 11o. De acuerdo con lo que establece el artículo 22o. de la Ley, en la zona pública no se permitirá el desarrollo de obras de infraestructura ni construcciones que no sean para uso público, o se trate de instalaciones turísticas estatales. En este último caso, los planos y proyectos de dichas instalaciones deberán contar con la aprobación del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el ICT y el INVU. Una vez satisfecho este requisito, el ICT pondrá el proyecto en conocimiento de la municipalidad respectiva para que resuelva sobre él. Las Instituciones consultadas tendrán 60 días calendario para pronunciarse al respecto, teniéndose como aprobada la consulta si en ese plazo no se pronunciaren. Cuando el tipo de desarrollo se refiera a esteros o manglares, o puedan afectarse éstos, deberá consultarse la opinión del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Artículo 12o. En los casos de excepción, tales como los señalados en los artículos 18o., 21o. y 22o. de la Ley, cuando las obras ocupen la zona pública, será obligación de quienes las diseñen y ejecuten garantizar el libre y seguro tránsito de las personas y el uso público de las mismas. Las instituciones responsables de extender la autorización velarán por el cumplimiento de este requisito.

Artículo 13o. Las concesiones en la zona pública que se refiere el artículo 21o. de la Ley no podrán otorgarse cuando éstas ocasionen perjuicios en contra de los concesionarios o propietarios de los terrenos colindantes, a cuyo efecto la municipalidad deberá notificar previo a cualquier acuerdo de concesión.

Artículo 14o. Para las situaciones contempladas en el artículo 24o. de la Ley y en tanto se resuelve el traslado o la expropiación, no se podrán efectuar reparaciones, excepto las estrictamente necesarias para mantener las condiciones de higiene, seguridad y estética de las edificaciones o construcciones.

Artículo 15o. De acuerdo con lo estipulado en los artículos 19o. y 35o. de la Ley, las municipalidades no podrán aprobar obras de construcción, reconstrucción o remodelación en la zona marítimo terrestre hasta tanto no se produzca la declaratoria de zona turística o no turística por parte del ICT. Las municipalidades podrán otorgar concesiones antes de que se produzca la declaratoria respectiva, siempre que las mismas no involucren construcciones, reconstrucciones o remodelaciones de ninguna especie, y se sigan los procedimientos establecidos en este reglamento para tal efecto.

Artículo 16o. En las zonas declaradas turísticas, la municipalidad respectiva podrá autorizar a los concesionarios por períodos determinados, previa aprobación del ICT, obras ajenas a la actividad turística, siempre y cuando la resolución que las autorice advierta expresamente al interesado que al decretarse la planificación de esa zona podrá exigírsele al concesionario, a solicitud del ICT, la remoción o demolición de las instalaciones y construcciones que se hubieren realizado, a costa de éste y sin que deba reconocérsele indemnización alguna a tal efecto. A tal efecto, el interesado hará renuncia expresa al cobro de daños y perjuicios así como a cualquier otro reclamo, al otorgársele la autorización respectiva. Una vez aprobado el permiso por el ICT, deberá obtenerse la autorización correspondiente según lo establecido en el artículo 3o. de este reglamento.

Artículo 17o. Corresponderá al ICT la formulación del Plan Nacional de Desarrollo Turístico, para lo cual contará con la colaboración de la Oficina de Planificación Nacional, del INVU y de otros organismos oficiales competentes. Dicho plan deberá armonizar con el Plan Nacional de Desarrollo y el Plan Nacional de Desarrollo Urbano. Dentro del Plan Nacional de Desarrollo Turístico, se elaborará un Plan General de Uso de la Tierra para la zona marítima terrestre, con el concurso de las entidades mencionadas, para cuya elaboración se tendrán en cuenta las prioridades del desarrollo nacional y el interés de conservar esa zona como Patrimonio Nacional. Los Planes Reguladores que comprendan la zona marítima terrestre deberán observar los lineamientos y recomendaciones del Plan General de Uso de la Tierra, lo que el INVU deberá tomar en cuenta al elaborar o aprobar dichos planes, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana. Estos planes reguladores deberán además contar con la aprobación del ICT.

Artículo 18o. Los planes reguladores a que se refiere el artículo precedente, abarcarán la zona marítima terrestre y los terrenos próximos a ella que puedan estimarse como parte de su área de influencia. Los dueños de inmuebles situados en zonas aledañas no incluidas en el plan podrán solicitar que sus predios sean incluidos en los referidos planes y serán de su cargo el pago de la parte proporcional del costo respectivo.

Artículo 19o. Las municipalidades no podrán otorgar concesiones en las zonas turísticas sin que el ICT y el INVU hayan aprobado o elaborado los planes de desarrollo de esas zonas. Estos planes de desarrollo podrán comprender total o parcialmente la zona turística respectiva.

Artículo 20o. Cuando los terrenos situados dentro de las zonas planificadas se urbanicen, su diseño deberá ajustarse en todo a las normas y recomendaciones contempladas en el respectivo plan regulador. Si no se hubiese formulado aún el plan regulador, las urbanizaciones deberán sujetarse estrictamente a las normas pertinentes y a los requisitos que establezcan para cada caso el INVU y el ICT. Las áreas de terrenos que corresponden ceder al uso público se regularán de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana y en sus reglamentos.

Artículo 21o. Para atender la custodia y conservación de la zona marítima terrestre, así como el cumplimiento de la Ley del presente reglamento, el Ejecutivo Municipal nombrará los inspectores que correspondieren a su jurisdicción, quienes estarán sujetos al régimen que establece el Código Municipal y cuyo número lo determinará el Concejo de la respectiva corporación.

Artículo 22o. Las autoridades administrativas de la correspondiente jurisdicción, así como las respectivas municipalidades, tan pronto tengan noticia de alguna contravención a lo dispuesto en el artículo 12o. de la Ley deberán proceder, previa información levantada al efecto, si lo consideran conveniente, al desalojo de los infractores, así como a la destrucción o demolición de las construcciones que se hayan realizado, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. Los gastos que se ocasionen con motivo de la destrucción o demolición serán pagados por el respectivo dueño de la construcción o instalación, sin perjuicio de las sanciones penales que procedieren en contra de éste o los posibles infractores.

Artículo 23o. Las disposiciones de la Ley no se aplicarán a los predios situados en la zona marítima terrestre adquiridos con anterioridad a su vigencia, de conformidad con leyes que lo permitieron expresamente, sin perjuicio de las restricciones que el artículo 25o. de la Ley establece para el uso particular de la zona pública que comprendan esos predios.

CAPÍTULO II

De las Concesiones

A. Concesionarios:

Artículo 24o. Las municipalidades no podrán otorgar concesión alguna a favor de sus regidores, propietarios o suplentes, del ejecutivo municipal, ni de sus parientes en primero o segundo grado por consanguinidad o afinidad. Tanto respecto a ellos como para quienes intervienen en el otorgamiento o la autorización de concesiones y en general, regirán las disposiciones que establece el artículo 107o. de la Ley de la Administración Financiera de la República No. 5901 de 20 de abril de 1976. Se exceptúan las concesiones otorgadas antes de elegirse o nombrarse el funcionario respectivo.

Artículo 25o. No se podrán otorgar concesiones:

- a. A extranjeros que hayan residido en el país menos de 5 años en forma continua, según conste en certificación extendida para tales efectos por las autoridades nacionales de Migración;
- b. A sociedades anónimas con acciones al portador;
- c. A sociedades o entidades domiciliadas en el exterior;
- ch. A entidades cuyas acciones o cuotas o capital, correspondiente en más de cincuenta por ciento a extranjeros; ni
- d. A cualquier otro tipo de entidad no comprendida en los incisos anteriores, en que más de la mitad de sus miembros no sean costarricenses.

B. Procedimiento:

1.- *Concesiones nuevas:*

Artículo 26o. Las concesiones se otorgarán directamente a los solicitantes excepto en los casos en que se haya pagado por concepto de expropiación o de mejoras una suma mayor que la fijada por los incisos c) de los artículos 93o., 94o. y 95o. de la Ley de la Administración Financiera de la República, No. 5901 de 20 de abril de 1976, en cuyo caso el lote o parcela con las mejoras y construcciones que originaron dicho pago sólo podrá ser objeto de concesión mediante licitación privada o pública, conforme a las normas de esos artículos.

Artículo 27o. Toda solicitud de concesión debe presentarse ante la municipalidad en la fórmula autorizada por el Registro General de Concesiones, que suministrará la respectiva municipalidad, debiéndose agregar un timbre fiscal y otro municipal, ambos de un colón (¢1.00), a cargo del interesado.

Cualquier otra gestión que se haga en materia de concesiones, ya sea ante la municipalidad, ICT, u otro organismo contemplado en la Ley, deberá presentarse en papel sellado de un colón (¢1.00) y requerirá la autenticación y timbre del Colegio de Abogados. Este requisito no se exigirá si el escrito fuere presentado por el propio solicitante, quien deberá identificarse con su cédula de identidad.

Artículo 28o. Toda solicitud o escrito que se presente deberá acompañarse de las copias que la municipalidad indique. La municipalidad hará constar la razón de recibido en el original y cada copia, consignando los datos de rigor (hora, fecha y nombre del empleado que la reciba) y devolverá una copia al portador.

Artículo 29o. Al hacer gestiones personalmente ante la municipalidad, todo interesado deberá identificarse presentando su cédula o documento de identidad, de cuyo número se dejará constancia al abrir el expediente, respectivo.

Artículo 30o. En toda solicitud debe consignarse, como mínimo, la siguiente información: a. Nombre del interesado, calidades de ley, domicilio, número de cédula o documento de identidad, nacionalidad y lugar exacto para notificaciones. Cuando se trate de personas jurídicas, deberá indicarse el nombre del representante o apoderado con sus calidades de ley, así como adjuntarse certificado de inscripción del registro respectivo (Registro Público, Ministerio de Gobernación, INFOCOOP, Ministerio de Trabajo, DINADECO, etc.) y certificación del mismo o declaración jurada del Secretario de la entidad interesada en que se indique, según proceda, el porcentaje de socios extranjeros o de capital perteneciente a extranjeros.

b. Croquis o identificación del terreno;

c. Naturaleza y linderos del mismo; y

ch. Uso que se va a dar al predio.

En el caso de que faltare alguno de estos requisitos, no se aceptará la solicitud; si ésta presente errores, o si por equivocación se hubiere recibido con omisiones, la municipalidad respectiva lo notificará al interesado para que la rectifique en el término de treinta días calendario, contados a partir del día en que se haga la notificación. Transcurrido este plazo, sin que se hayan subsanado los errores y omisiones, la solicitud se tendrá por anulada sin perjuicio de que el interesado pueda volver a presentarla.

Artículo 31o. Las notificaciones deberán hacerse por medio de un notificador o por carta certificada y en este último caso se considera practicada a partir de la fecha en que la oficina de correos de la localidad emita el primer aviso.

Artículo 32o. Toda resolución de mero trámite que se dicte en materia de concesiones deberá encabezarse con la indicación de la oficina que la dicta, lugar, hora, fecha y deberá ser firmada por el ejecutivo municipal y el jefe de la oficina respectiva, caso de que ésta exista.

Artículo 33o. Cuando un expediente de solicitud permanezca sin movimiento durante seis meses o más por motivos imputables al interesado, se tendrá por desistida la solicitud y se procederá al archivo del expediente.

Artículo 34o. Revisada la solicitud y encontrándose sin defecto, la municipalidad cobrará al interesado el costo del edicto y cuando procediere, los gastos de inspección, que comprenden viáticos y transporte. El interesado podrá pagar la suma indicada en la Tesorería Municipal o a nombre de la municipalidad en el banco que ésta le indique.

Artículo 35o. Cuando proceda la inspección, ésta se hará después de recibido el pago señalado en el artículo anterior, y se notificará al solicitante la hora y fecha de la misma con no menos de ocho días de anticipación.

Artículo 36o. El inspector deberá presentar un informe sobre la inspección realizada, en el que indicará, como mínimo, la siguiente información: localización del terreno y uso que se le va a dar; descripción topográfica; linderos; servidumbres aparentes; medida aproximada del lote si no existiere plano; y cultivos o mejoras existentes. Cuando se suscitare un conflicto, el inspector deberá levantar un acta haciendo constar en ellas las manifestaciones de las partes.

Artículo 37o. Si como resultado del informe del inspector, o por cualquier otra razón contemplada en la Ley o en el Reglamento, el Concejo Municipal tuviere que denegar la solicitud, deberá emitir una resolución razonada que así lo indique y notificar al interesado.

Artículo 38o. Para oír oposiciones se publicará un edicto por una sola vez en el Diario Oficial "La Gaceta", en el que se indique el nombre y calidades de ley de los solicitantes, concediéndoles a los interesados un término de treinta días hábiles, contados a partir de su publicación.

Artículo 39o. Una copia del edicto debe exhibirse en las oficinas municipales; otra debe remitirse al ICT; y una tercera al ITCO, cuando se trate de zonas no declaradas turísticas. Deberá acompañarse una copia del informe de inspección cuando ésta se haya practicado o indicarse que no se realizó.

Artículo 40o. Las oposiciones deberán presentarse ante la municipalidad dentro del plazo de los treinta días hábiles siguientes a la publicación del edicto, en papel sellado de un colón y con los timbres correspondientes, debiendo además identificarse debidamente al opositor.

Artículo 41o. Una vez recibida una oposición, el ejecutivo municipal o la oficina de concesiones lo comunicará al interesado y las partes serán citadas a comparecencia, a la que deberán aportar todas las pruebas que estimen necesarias. El acta que se levante deberá ir firmada por quienes intervengan en la comparecencia, agregándose los documentos que se hubieren aportado.

Artículo 42o. Una vez practicada la comparecencia, la oficina de concesiones o el ejecutivo municipal preparará un proyecto de resolución, pronunciándose sobre si se otorga la concesión en forma total o parcial, o si se deniega la solicitud. Este proyecto deberá elevarse al Concejo Municipal para que decida sobre él, según lo estime convenientes.

Artículo 43o. En el caso de solicitudes de concesión sobre parte o el total de islas o islotes marítimos, deberá remitirse copia del expediente a la Asamblea Legislativa con todos los antecedentes del caso para su aprobación, previos los trámites con el ICT cuando se trate de concesiones de uso turístico.

Artículo 44o. Una vez aprobada la concesión por el Concejo Municipal se lo comunicará al interesado, y se le fijará un término de 30 días hábiles para firmar el contrato y depositar el importe correspondiente a la primera anualidad del canon a favor de la municipalidad respectiva.

Artículo 45o. El contrato incluirá todos los datos aportados en la solicitud de concesión formulada, así como también constancia del acuerdo municipal que autoriza la concesión, incluyendo el monto del canon a pagarse y la ubicación de la parcela.

Artículo 46o. La municipalidad deberá remitir, previo al otorgamiento de la concesión, todos los documentos que respaldan la solicitud de concesión respectiva, al Departamento de Concesiones del ICT o al IDA, si se tratare de una solicitud de concesión de uso agropecuario. Estos dispondrán de un plazo de noventa días naturales para pronunciarse, a partir de la fecha en que la solicitud sea recibida por el instituto correspondiente. En ambos casos el acto administrativo deberá emitirse mediante resolución razonada, recomendando o no, que se otorgue el contrato solicitado por parte de la municipalidad correspondiente. Dicha resolución deberá ser notificada por el Instituto respectivo al interesado y contra ésta cabrán los recursos administrativos que establezca la ley. La institución correspondiente devolverá los atestados recibidos a la municipalidad respectiva junto con la resolución administrativa definitivamente firme que se haya dictado al efecto.

(Así modificado por decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1993)

Artículo 47o. Los recursos contra las resoluciones o acuerdos que dicten las autoridades municipales en materia de concesiones se tramitarán de acuerdo con las normas pertinentes del Código Municipal. Cualquier otro recurso deberá seguir los trámites de ley.

2.- Cánones:

Artículo 48o. Corresponderá a la respectiva municipalidad percibir los cánones por concepto de las concesiones que otorgue. Sólo podrán liberarse del pago de cánones aquellas concesiones destinadas a proyectos conjuntos de desarrollo turístico entre la municipalidad y el ICT, de acuerdo con el artículo 28o. de la Ley.

Artículo 49o. Los cánones anuales correspondientes a las concesiones, se regularán de acuerdo con la siguiente tabla, aplicada a los avalúos que determine la Dirección General de la Tributación Directa:

Uso agropecuario: 2%

Uso habitacional: 3%

Uso hotelero, turístico o recreativo: 4%

Uso comercial, industrial, minero o extractivo: 5%

Lo anterior, sin perjuicio de las tasas que deberán pagar las personas físicas o jurídicas que exploten en forma mecánica las acumulaciones de piedra, arena, grava y similares en la zona marítimo terrestre, de acuerdo con el artículo 70o. de la Ley de Aguas y con la ley No.5046 de 16 de agosto de 1972.

Artículo 50o. Para los efectos del artículo anterior, la Dirección General de la Tributación Directa practicará el avalúo de los terrenos objeto de concesiones, el cual deberá ser revisado como mínimo cada cinco años. Los cánones vigentes deberán ajustarse de conformidad con el nuevo avalúo, para lo cual los contratos de concesión deberán contener estipulación expresa en este sentido.

Artículo 51o. El canon debe ser cancelado por anualidades adelantadas y regirá a partir de la fecha en que quede firme la resolución que apruebe la solicitud. En caso de mora, el derecho de la municipalidad para hacer efectivas las sumas que se le adeudan prescribirá en el plazo de cinco años, conforme lo establece el artículo 86o. del Código Municipal.

Artículo 52o. En el caso de personas de escasos recursos que residan permanentemente en la zona y sólo cuando se trató de concesiones destinadas exclusivamente a vivienda para su propio uso, la municipalidad podrá rebajar el canon hasta el uno por ciento (1%).

3.- *Prórrogas:*

Artículo 53o. La prórroga de las concesiones autorizadas por el artículo 50o. de la Ley, se ajustará a los siguientes trámites:

a. La Municipalidad deberá notificar al interesado la fecha de vencimiento de su concesión, con una anticipación no menor de seis meses ni mayor de un año.

Dicha notificación podrá hacerse por medio de publicación de edicto en el Diario Oficial, directamente mediante notificador o, preferentemente, por carta certificada;

b. La solicitud de prórroga deberá hacerla el interesado ante la municipalidad en formulario suministrado para esos fines por el Registro General del Concesiones, dentro de los tres meses siguientes a la notificación. Aún cuando ésta no se hubiere practicado, el interesado podrá solicitar la prórroga dentro de los seis meses anteriores al vencimiento del plazo de la concesión;

c. Para que se le dé trámite a su solicitud de prórroga, el concesionario deberá encontrarse al día en el pago del canon y haber cumplido con todas las demás obligaciones establecidas en la Ley, el Reglamento y el contrato. En todo caso, la solicitud se tendrá como presentada en la fecha en que haga el pago o cumpla sus obligaciones;

d. La municipalidad deberá remitir la solicitud de prórroga al ICT al IDA, según corresponda. El instituto correspondiente deberá pronunciarse en el plazo de treinta días naturales debiendo notificar al interesado lo resuelto y contra ello cabrán los recursos administrativos que establezca la ley. Deberá además acompañarse plano catastrado de la parcela dada en concesión. En los casos de cesiones totales o parciales de la concesión, se deberá acompañar el plano catastrado del área de terreno parcialmente cedida. La municipalidad tendrá un plazo de treinta días naturales, después de recibida la resolución definitivamente firme dictada por el Instituto respectivo, para resolver sobre la solicitud.

(Así modificado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992 y Decreto Ejecutivo No.21865-MP-J-TUR de fecha 12 de enero de 1993).

e. Si el interesado no está de acuerdo con las condiciones establecidas en la prórroga de la concesión, podrá interponer los recursos contemplados en el Código Municipal, dentro de los cinco días siguientes a la notificación.

C. Desarrollos urbanos y turísticos:

Artículo 54o. Todo interesado en la realización de urbanizaciones y edificaciones en la zona marítima terrestre, salvo la construcción de viviendas individuales deberá consultar previamente el anteproyecto con el ICT y el INVU, acompañado lo siguiente:

- 1.- Solicitud con tres copias presentada en los formularios elaborados por el ICT para ese efecto.
- 2.- Cuatro copias del plano preliminar de la obra.
- 3.- Dos copias del plano topográfico, mostrando los límites del terreno.
- 4.- Los documentos que acrediten la posesión del terreno o, en su caso, copia de la solicitud de concesión.
- 5.- Calidad de los solicitantes, incluyendo el acta constitutiva de la sociedad, en su caso.
- 6.- Estudios de factibilidad.

La solicitud original se reintegrará para efectos fiscales con timbre o papel sellado de un colón. Tanto el INVU como el ICT contarán con sesenta días de esta etapa para resolver sobre la solicitud y se coordinarán para agilizar su trámite. Ambas instituciones harán las consultas del caso cuando se requiera la intervención de otros organismos oficiales en la aprobación de los planos y éstos dispondrán de un plazo de treinta días naturales para presentar su informe.

Artículo 55o. Una vez aprobado el anteproyecto, el solicitante deberá presentar ante el ICT y el INVU el proyecto para su correspondiente aprobación, indicando o acompañando lo siguiente:

- 1.- El nombre del interesado o su representante.
- 2.- Localización del proyecto, escala y fecha.
- 3.- Los límites del área donde se pretende ubicar el proyecto y los nombres de los propietarios o concesionarios de los terrenos colindantes.
- 4.- Cuatro juegos de planos de construcción debidamente firmados por un profesional autorizado por Ley, en una escala adecuada al proyecto a realizar y con dimensiones exclusivamente en el sistema métrico decimal.

5.- Plano catastrado del inmueble con alineamiento del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, cuando proceda.

6.- Copia del contrato de arrendamiento o concesión.

Cuando se trate de urbanizaciones, deberá además acompañarse:

7.- El diseño geométrico de la urbanización o fraccionamiento, debidamente firmado por el profesional responsable, mostrando claramente el trazado y ancho de las calles, el tamaño y forma de los bloques o manzanas, los frentes y fondos de los lotes con su uso propuesto y las áreas verdes o comunales, así como un resumen, en metros cuadrados y en porcentaje, de las superficies destinadas a cada uno de los usos propuestos.

8.- Una reducción del fraccionamiento o urbanización a escala uno a cinco mil (1:5000).

9.- Un plano de curvas de nivel de la propiedad a desarrollar, abarcando suficiente espacio de terreno contiguo para que permita una apreciación correcta de la topografía del sitio, incluyendo información gráfica sobre la existencia de árboles en la que se detalle su especie y dimensiones aproximadas y las servidumbres, si las hubiere. Las curvas estarán referidas a hitos de nivelación del Instituto Geográfico Nacional, si esto es posible, con intervalos entre curvas de nivel que no excederán de dos metros.

Artículo 56o. Quienes se propongan realizar explotaciones turísticas, deberán rendir garantía de ejecución del proyecto a favor de la municipalidad respectiva, con la aprobación previa del ICT en cuanto al monto y al tipo de garantía o bonos del Estado o sus instituciones, o cualquier otra forma de caución satisfactoria. El monto se fijará entre el 1% y el 5% del valor del proyecto, y la garantía deberá rendirse con un plazo de vigencia que exceda en un tercio al fijado por el interesado para la ejecución del proyecto. Una vez terminado el proyecto, la garantía será devuelta por la municipalidad a los interesados, previa autorización escrita del ICT. Esta garantía se otorgará sin perjuicio de las que establecen las leyes en favor de otras instituciones. En caso de incumplimiento, la municipalidad ejecutará la garantía y su producto se destinará a los fines previstos en el artículo 59o. de la Ley. Las municipalidades, con la aprobación del ICT, podrán prorrogar el plazo de ejecución de la obra, en cuyo caso deberá renovarse la garantía conforme a lo indicado en el párrafo anterior.

Ch. Prioridades:

Artículo 57o. Las concesiones se otorgarán atendiendo el principio de que el primero en tiempo es primero en derecho. Sin embargo, cuando para el mismo terreno se presenten solicitudes para usos diferentes que se ajusten a los lineamientos del plan de desarrollo de la zona, la concesión se otorgará de acuerdo con el siguiente orden de prioridades:

a. En las zonas declaradas como turísticas, tendrán prioridad:

- 1.- Actividades turísticas declaradas como tales por el ICT.
- 2.- Actividades recreativas y deportivas
- 3.- Uso residencial
- 4.- Actividades comerciales y artesanales.
- 5.- Explotaciones agropecuarias, de pesca no deportiva, o industriales.

b. En las zonas declaradas no turísticas, el orden de prioridades será el siguiente:

- 1.- Explotaciones agropecuarias, de pesca no deportiva, o industriales.
- 2.- Uso residencial
- 3.- Actividades comerciales y artesanales.
- 4.- Explotaciones recreativas y deportivas.
- 5.- Explotaciones turísticas.

En el caso de núcleos poblados que no cuenten con un plan de ordenamiento urbano, el uso residencial tendrá prioridades sobre los demás.

D. Cesiones, gravámenes y cambio de uso:

Artículo 58o. Ningún concesionario podrá modificar o cambiar el uso o destino de su parcela ni de sus edificaciones o instalaciones, a menos que cuente con la autorización expresa de la municipalidad respectiva y del ICT o el ITCO, según corresponda. Esta autorización sólo podrá extenderse en atención a criterios de mayor conveniencia pública. Cuando se autorice el cambio de uso o destino, se modificará el canon si corresponde pero no así el plazo original de la concesión.

Artículo 59o. Para que una concesión o los derechos derivados de ella puedan cederse, comprometerse, traspasarse, o gravarse, total o parcialmente, deberá contarse con la autorización escrita de la municipalidad respectiva y el ICT o el ITCO, según corresponda. En caso de traspaso seguirán vigentes todas las

estipulaciones del contrato, incluyendo el canon o la proporción que correspondiente de éste si la cesión fuere parcial.

Artículo 60o. Para efectos del artículo anterior, el interesado presentará la documentación respectiva ante la municipalidad, la cual deberá enviar copia al ICT o al IDA según corresponda, dentro de los ocho días naturales siguiente, los cuales deberán pronunciarse en un plazo de treinta días naturales. Dicha resolución deberá ser notificada por el Instituto al interesado y contra ella cabrán los recursos administrativos que indique la ley. (Así modificado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

Artículo 61o. En caso de fallecimiento o ausencia declarada del concesionario, sus herederos lo sucederán en todos sus derechos y obligaciones; si no hubiere herederos o presuntos herederos, la concesión se extinguirá y las mejoras y construcciones existentes se incorporarán al dominio municipal. Igualmente se extinguirá la concesión si por algún motivo de conveniencia general la municipalidad deseara el lote para destinarlo al uso público, debiendo pagar en ese caso el valor de las mejoras existentes a los herederos. La municipalidad no podrá pagar por las mejoras un valor superior al que determine la Dirección General de la Tributación Directa.

E. Limitaciones y casos especiales:

Artículo 62o. No se podrán otorgar concesiones en lotes donde no esté demarcada la zona pública. A tal efecto, cada municipalidad demarcará la zona pública a lo largo del litoral de su jurisdicción y en especial en aquellas áreas de la zona marítima terrestre en que se contemple la construcción de obras o edificaciones, debiendo contratar los estudios necesarios para este fin con el Instituto Geográfico Nacional, el cual demarcará de acuerdo con lo establecido en el artículo 2o. de este reglamento, salvo en los litorales que presenten procesos formadores de costas muy dinámicos, en los que se demarcará la zona pública según las delimitaciones que fija el Instituto Geográfico Nacional de conformidad con los estudios que realice en cada caso. Para cubrir el costo de la demarcación, las municipalidades podrán cobrar a los concesionarios cuyos lotes colinden con la zona pública una tasa por metro lineal al frente, la cual se calculará dividiendo el costo de la demarcación entre el número de metros lineales que abarque la misma. Quienes tengan interés para contratar la demarcación de la zona pública, deberán solicitar autorización a la municipalidad respectiva; una vez obtenida podrán contratarla con el citado Instituto y el costo correrá por cuenta de los interesados (Modificado por Decreto Ejecutivo No.16370-G, publicado en La Gaceta No.132 de 12 de julio de 1985).

Artículo 63o. El Instituto Geográfico Nacional deberá publicar aviso en el Diario Oficial, de cada porción de la zona marítima terrestre en que haya demarcado la zona pública. La Dirección General de Catastro no registrará ningún plano que no lleve el visto bueno del Instituto Geográfico Nacional en lo referente a la delimitación de la zona pública.

Artículo 64o. Las municipalidades podrán cobrar a los concesionarios el costo de los trabajos topográficos realizados para preparar los planos de lotificación. Para el cálculo de lo que corresponde pagar a cada concesionario, se prorrateará el costo total de los trabajos de acuerdo con el área total de los lotes destinados a concesiones.

Artículo 65o. Los lotes o parcelas, en las zonas declaradas turísticas destinadas a uso habitacional, tendrán un frente mínimo de 15 metros y máximo de 30 metros; el área mínima de cada lote será 300 metros cuadrados y la máxima de 2000 metros cuadrados. Iguales limitaciones se aplicarán a las parcelas que se den en concesión con fines de esparcimiento, descanso y vacaciones de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57o., inciso c), de la Ley y en el artículo 66o. del Reglamento. Para usos comerciales los mínimos serán 10 metros de frente y 150 metros cuadrados de área. El frente máximo será de 20 metros y el área máxima de 1000 metros cuadrados. Las dimensiones de los lotes para otros usos serán establecidas en el plan de ordenamiento de la zona y, en ausencia de éste, determinadas por la municipalidad con la aprobación del ICT y el INVU. Todas las construcciones en la zona marítima terrestre tendrán retiros laterales y frontales no menores de tres metros. Se exceptúan del requisito de frente máximo aquellos lotes o parcelas destinadas a uso habitacional o comercial cuando, cumpliendo con el requisito de área máxima, la extensión del fondo esté limitada por condiciones topográficas, obstáculos naturales, caminos y servidumbres públicas, manglares y esteros, u otros impedimentos físicos determinados por el ICT, En estos casos deberá mantenerse un fondo mínimo de 25 metros en parcelas para uso habitacional y 15 metros para uso comercial.

(Adicionado por Decreto Ejecutivo No.13387-P, publicado en La Gaceta No.50 de 12 de marzo de 1982).

Artículo 66o. Para los fines contemplados en el inciso c) del artículo 57o. de la Ley, cada municipalidad deberá reservar hasta una cuarta parte de la zona marítima terrestre bajo su jurisdicción para ofrecerla en

concesiones a las entidades mencionadas en esa disposición. El área indicada deberá demarcarse en el plan de desarrollo turístico de la zona, calculándose sobre la superficie neta, esto es, con exclusión de los espacios destinados a usos públicos, y su calidad deberá corresponder cuando menos a la calidad promedio de la zona.

Las municipalidades ofrecerán las áreas disponibles para dichos fines mediante publicaciones en el Diario Oficial, las que deberán hacerse periódicamente en tanto no se reciban solicitudes de concesión de parte de las entidades correspondiente. Cuando no sea posible contar con la superficie señalada por existir arriendos o concesiones otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley, cada vez que se extinga una concesión por cualquiera de las razones que se señalan en el artículo 52o. de la Ley, la municipalidad deberá ofrecer el predio en concesión a las entidades indicadas en el inciso c), artículo 57o. de la Ley, hasta que dichas entidades lleguen a tener en concesión por lo menos una cuarta parte del área lotificada.

Artículo 67o. Para el otorgamiento de las concesiones contempladas en el artículo anterior se preferirá a las entidades que tengan el mayor número de miembros o afiliados activos, según conste en el registro correspondiente y, en igualdad de condiciones, a la que haya presentado primero la solicitud. Estas entidades sólo podrán hacer uso de la preferencia que les otorga esta disposición una vez, sin perjuicio de que puedan solicitar concesiones en el resto de la zona marítimo terrestre en igualdad de condiciones con los demás interesados. El ICT, con la colaboración del Registro General de Concesiones, deberá velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones anteriores.

Artículo 68o. De acuerdo con el artículo 57o., inciso d) de la Ley, en las zonas turísticas no podrán darse concesiones para industrias salvo las relacionadas con la explotación turística. Se consideran industrias relacionadas con la explotación turística aquellas instalaciones con carácter de artesanías o pequeña industria que manufacturen productos o presten servicios que interesen al turista, tales como: 1. Talleres artesanales como carpinterías, ebanisterías, tapicerías, fontanerías y talleres de reparación de utensilios domésticos, bicicletas, botes y motores para éstos.

2. Fabricación de artículo a base de conchas, caracoles y otros materiales de origen marino.
3. Fabricación de artículos con los siguientes materiales ya preparados: Caucho celofán, fieltro, hueso, madera, mimbre, palma, paja, papel, piel, cuero, plumas y vidrio.
4. Fabricación de artículos de cerámico y alfarería cuya cocción se haga en hornos eléctricos o de gas.
5. Armado de juguetes, fabricación de artículos deportivos e instrumentos musicales.
6. Fabricación de hielo, helados y elaboración y envasado de derivados vegetales como jugos y conservas.
7. Panaderías y pastelerías con hornos eléctricos o de gas, fabricación de cacao y chocolate, dulces, bombones, confituras, galletas, tortillas y envasado de miel de abeja.
8. Actividades de los tipos señalados, que excedan al nivel de artesanía o pequeña industria, u otros no contemplados siempre que se cuente con la autorización razonada del ICT.

En todo caso, sólo se permitirá la instalación de artesanías o industrias cuando éstas no presenten riesgos para la salud y la seguridad de los vecinos y sean declaradas por el Ministerio de Salud como inofensivas o con molestias confinables al predio en que se ubiquen. En ningún caso serán permitidas instalaciones u operaciones de tipo extractivo en las zonas turísticas.

Artículo 69o. Las concesiones de terrenos para fines agropecuarios deberán ajustarse a las dimensiones máximas que se establecen a continuación:

1.- En las zonas turísticas:

- a. Cuando la explotación quede comprendida en su totalidad dentro de la zona restringida, el predio no podrá tener más de un kilómetro de longitud en la línea paralela litoral, ni un área mayor de 15 hectáreas; y
- b. Cuando el solicitante sea propietario de una finca colindante con la zona restringida, la longitud máxima que podrá tener el terreno que se dé en concesión será la que resulte menor entre: i) La longitud de la colindancia entre la finca y la zona marítima terrestre y ii) un kilómetro.

2.- En las zonas no turísticas o pendientes de declaratoria por parte del ICT:

- a. Cuando la explotación quede comprendida en su totalidad dentro de la zona restringida, el área no podrá exceder de 100 hectáreas; y
- b. Cuando el solicitante sea propietario de una finca colindante con la zona marítima terrestre, la longitud máxima será la que resulte menor entre: i) La longitud de la colindancia entre la finca y la zona marítima terrestre y ii) cinco kilómetros.

Artículo 70o. Para las concesiones de uso agropecuario, el solicitante deberá presentar un croquis del terreno, en el que se indique la ubicación, linderos y medidas lineales, en metros, de todos sus lados.

Artículo 71o. Para garantizar el libre acceso a la zona pública, el Estado o sus instituciones podrán abrir las vías que consideren necesarias en terrenos otorgados en concesión para fines agropecuarios. El concesionario no tendrá derecho a indemnización alguna excepto la que corresponda a las mejoras autorizadas que deban ser destruidas, según avalúo de la Dirección General de la Tributación Directa.

Artículo 72o. Para los efectos del artículo 58o. de la Ley en lo referente al acceso a la zona pública, las calles que se abran tendrán un derecho de vía de 14 metros, salvo que el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el INVU o el ICT indiquen uno mayor.

Artículo 73o. Los contratos de concesión o arrendamientos otorgados legalmente sobre lotes situados total o parcialmente en la zona pública, que estaban vigentes al 16 de marzo de 1977 quedan sometidos a las siguientes normas:

a. Al vencimiento del contrato de arrendamiento o concesión del predio y no existiendo mejoras en la porción correspondiente a la zona pública, la municipalidad está obligada a dejar bajo su custodia y administración dicha porción. Si existieren mejoras efectuadas legalmente en esa porción, la municipalidad está facultada para recuperarla mediante el pago de esas mejoras o bien otorgar una nueva concesión sobre la totalidad del predio;

b. En el caso de que las construcciones, edificaciones, o instalaciones existentes se destruyan, no se podrá reconstruir en la porción del predio correspondiente a la zona pública;

c. Cuando un predio pasare a favor de la municipalidad respectiva y existieren mejoras en la porción correspondiente a la zona pública, la municipalidad deberá destinar dichas mejoras al uso público o destruirlas;

d. En la zona pública no se permitirán construcciones nuevas, reconstrucciones ni remodelaciones; tampoco se permitirán reparaciones, excepto las estrictamente necesarias para mantener las condiciones de higiene, seguridad y estética de las edificaciones y construcciones existentes; y

e. Cuando existan construcciones, edificaciones, o instalaciones levantadas ilegalmente en la zona pública, la municipalidad, deberá destruirlas, demolerlas o removerlas, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 22o. de este reglamento.

Artículo 74o. De acuerdo con el artículo 69o. de la Ley, las edificaciones y construcciones que se hayan levantado sin la respectiva autorización en predios de la zona restringida dados legalmente en arrendamiento o concesión conforme a leyes anteriores, deberán ser objeto de planificación de acuerdo con las normas urbanísticas que se dicten, las cuales se aplicarán gradualmente en casos de remodelaciones o reconstrucciones.

Artículo 75o. Los pobladores de la zona marítimo terrestre, costarricense por nacimiento, con más de diez años de residencia continua en ella, según información de la autoridad de la Guardia de Asistencia Rural local o certificación del Registro Electoral sobre el domicilio del solicitante podrán continuar en posesión de sus respectivos lotes siempre que fuere su única propiedad, pudiendo ser reubicados de acuerdo con la planificación de la zona, previa indemnización de las mejoras. En todo caso deberá respetarse la zona pública.

Cuando el período de residencia sea inferior a diez años, los pobladores podrán solicitar concesión sobre el predio, siempre que no se incluya parte alguna de la zona pública. Si existieren mejoras en la zona pública, se aplicará lo dispuesto en el inciso

e), artículo 73o. del reglamento, y las disposiciones del artículo 74o. del reglamento si las mejoras estuvieren ubicadas en la zona restringida. Quienes no siendo pobladores hayan construido o edificado en la zona restringida en predios ilegalmente poseídos, no tendrán derecho al pago de mejoras. Sin embargo podrán solicitar concesión sobre el predio y, si se les otorgare no se les cobrará por el uso y disfrute de esas mejoras. Las solicitudes de concesiones que hagan los ocupantes de la zona marítima terrestre tendrán prioridad sobre los demás.

Artículo 76o. Cuando pasen a dominio de la municipalidad las mejoras de un predio sin haberse pagado suma alguna por éstas, la municipalidad podrá dar en concesión el predio con las mejoras siguiendo el procedimiento que establece el artículo 60o. de la Ley, cuando se aplique.

F. Utilización de ingresos:

Artículo 77o. Con relación a la utilización del veinte por ciento de los ingresos que perciban las municipalidades por concepto de concesiones, las municipalidades darán prioridad al pago de aquellas mejoras que se encuentren dentro de la zona pública y a las que se requiera eliminar para construir vías de acceso a esa zona.

Artículo 78o. Las obras de mejoramiento de las zonas turísticas a que se refiere el inciso b) del artículo 59o. de la Ley incluyen la compra o expropiación de terrenos de propiedad privada ubicados en la zona marítima terrestre, además de las obras de infraestructura y cualquiera otra que determinen el ICT y el INVU. Las municipalidades darán prioridad a la compra o expropiación de terrenos sometidos a dominio privado ubicados en la zona pública bajo su jurisdicción.

Artículo 79o. La Contraloría General de la República velará por la debida utilización de los ingresos que perciban las municipalidades por concepto de concesiones que otorguen en la zona marítima terrestre.

G. Cancelaciones y sanciones:

Artículo 80o. Toda cancelación de concesiones que decida una municipalidad deberá ser consultada previamente al ICT o al IDA, según corresponda, así como al Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM). De igual forma, estas instituciones deberán informar a la municipalidad respectiva sobre cualquier concesión que consideren deba ser cancelada.

El procedimiento de cancelación de una concesión deberá efectuarse además atendiendo al principio del debido proceso. El acto final que la Municipalidad correspondiente emita deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 128, siguientes y concordantes de la Ley General de la Administración Pública. La Municipalidad enviará copia de la resolución administrativa emitida al Instituto correspondiente y al interesado, y lo comunicará formalmente mediante Resolución considerada, extendida por la Secretaría Municipal, al Registro General de Concesiones para que se proceda a dejar sin efecto la inscripción correspondiente. Así modificado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

Artículo 81o. Las infracciones a la Ley serán sancionadas de acuerdo con las disposiciones de sus artículos 61o. al 65o., inclusive.

CAPITULO III

Del Registro General de Concesiones

Artículo 82o. Establécese el Registro General de Concesiones de la Zona Marítima Terrestre como dependencia del Registro Nacional (Así modificado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

Artículo 83o. En el registro General de Concesiones se inscribirán las concesiones otorgadas, prórrogas o cesiones de los respectivos contratos, los gravámenes que se constituyan, así como cualquier otro acto o contrato que afecte, limite, modifique o extinga los derechos derivados de las concesiones, aplicando para este efecto las disposiciones siguientes y los procedimientos establecidos en el Código Civil, reglamento del Registro Público, decreto Ejecutivo No.9885-J de 16 de abril de 1979 y sus reformas, Ley No.6145 de 18 de noviembre de 1977 (Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público) y sus reformas y demás leyes conexas. Así modificado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

Artículo 84o. Para el efecto de practicar las inscripciones indicadas, las municipalidades o el interesado deberán remitir al Registro General de Concesiones el respectivo testimonio de la protocolización de piezas efectuado ante Notario Público, cuyo costo correrá a cargo del concesionario. Dicha protocolización deberá incluir, al menos, la transcripción literal de las cláusulas del contrato de concesiones, debiendo dar fe el notario que se realizó la inspección respectiva en el terreno, que el editó de ley fue debidamente publicado si hubo o no oposiciones, de resultado de la autorización otorgada por el Departamento de Concesiones del ICT o la sesión de arrendamiento del IDA según corresponda, y del acuerdo en firme adoptado por el Consejo Municipal otorgado la concesión solicitada, todo sin perjuicios de los requisitos exigidos para la inscripción de documentos en ese Registro. (Así modificado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

Artículo 85o. En el caso de prórrogas o cesiones de concesiones inscritas la protocolización de piezas incluirá al menos la resolución del instituto correspondiente y la decisión municipal debidamente firme que así lo acordare, de lo cual el notario dará fe (Así modificado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

Artículo 86o. La Dirección del Registro Público regulará el sistema por el cual se organizará y adecuará a su normativa interna, los trámites de recepción, calificación, inscripción y funcionamiento de este registro (Así modificado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

Artículo 87o. Al procedimiento de calificación e inscripción de concesiones, sesiones, prórrogas o cualquier otro acto relativo a la Zona Marítimo Terrestre le resultarán aplicables los procedimientos establecidos en el código civil, reglamento del registro público, Decreto Ejecutivo No.9885-J de 16 de abril

de 1979 y sus reformas, ley No.6145 de 18 de abril de 1977, y demás leyes conexas (Así modificado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

Artículo 88o. La inscripción de nuevas concesiones pagarán conforme lo establece el numeral 4; las prórrogas, gravámenes y cualquier otra operación atinente, pagarán conforme a lo establecido en los numerales 1 y 26, todos de la tabla III de la ley de aranceles del Registro Público, Ley No.4564 del 29 de abril de 1970 y sus reformas (Así modificado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992).

Artículo 89o. Derogado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

Artículo 90o. Derogado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

Artículo 91o. Derogado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

Artículo 92o. Derogado por Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992.

Transitorios

Los siguientes transitorios pertenecen al Decreto Ejecutivo No.21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1992, publicado en La Gaceta No.3, de 6 de enero de 1993. Rige a partir de su publicación.

Transitorio I: En el caso que existieren concesiones inscritas que no se encuentren conforme a derecho, serán inmovilizadas por el Registro Público, a solicitud de parte con interés legítimo, procediéndose de conformidad con los artículos 66 y 67 del reglamento del Registro Público y demás normas concordantes, sin perjuicio de las acciones leales correspondientes.

Transitorio II: Los expedientes en trámite de inscripción que se encuentren en el registro General de Concesiones actualmente ubicado en el ICT, a la fecha de publicación de este Decreto, deberán continuar su trámite ante el Departamento de Concesiones, donde se procurará aplicar las nuevas reglas armonizándolas en cuanto fuera posible con las actuaciones ya practicadas.

Transitorio III: El ICT deberá trasladar el Registro Público en un plazo no mayor de seis meses a partir de la publicación de este Decreto, la información atinente a las concesiones debidamente inscritas, así como los Tomos relativos al Libro de Diario e Inscripción y aquellos otros instrumentos documentales, actualmente en custodia del ICT, que el Registro Público requiera para poner en funcionamiento esta nueva dependencia. Para el traslado de aquí se dispone, el ICT deberá destinar el presupuesto que fuera necesario a fin de dar cabal cumplimiento al traslado de la dependencia administrativa que aquí se estipula.

Transitorio IV: Los expedientes correspondientes a derechos de ocupación y concesiones inscritas serán remitidos por el departamento de Concesiones del ICT, en forma paulatina según sus posibilidades, a las municipalidades que correspondan, las cuales serán depositarias de estos expedientes.

CAPÍTULO IV

Disposiciones especiales

Artículo 93o. De acuerdo con el artículo 74o. de la Ley, la zona marítima terrestre comprendida en el Proyecto de Desarrollo Integral de Bahía Culebra, desde Punta Cabuyal hasta Punta Cacique, queda bajo la administración directa del ICT. Las concesiones en esa área serán otorgadas por dicho instituto; las solicitudes se presentarán ante éste y se tramitarán de acuerdo con el procedimiento contemplado en este reglamento, en lo que fuere aplicable. El ICT otorgará esas concesiones únicamente cuando se ajusten al Plan de Desarrollo Integral o no lo interfieran. Una vez otorgada una concesión, el Instituto lo pondrá en conocimiento de la municipalidad respectiva para que ésta cobre el canon que corresponda.

En todo lo demás, regirán para esta zona las disposiciones de la Ley y el reglamento, sin perjuicio de las normas especiales que se puedan dictar.

Artículo 94o. 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 41o., inciso b) de la Ley No.5337 de 27 de agosto de 1973, 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 la zona pública comprendida a lo largo de litoral se aplicará lo que dispone el artículo 75o. de la Ley.

Artículo 95o. Para dar cumplimiento el artículo 76o. de la Ley, la Municipalidad del cantón central de Puntarenas deberá elaborar un plano topográfico en el que se indique claramente la franja de los cincuenta metros a partir de la pleamar ordinaria y los demasías de los terrenos, o sea, las áreas comprendidas entre la zona reservada para la construcción de la alameda y los terrenos vendidos por el ICT a particulares. La municipalidad y el ICT deberán, asimismo, y antes de que se ofrezcan en venta las demasías de los terrenos, elaborar el plano de la alameda costanera. Una vez cumplidos los anteriores requisitos y previo avalúo de la Dirección General de la Tributación Directa, la municipalidad deberá publicar en el Diario

Oficial y en dos de los periódicos de mayor circulación, un aviso dirigido a los ocupantes actuales de las demasías de los terrenos vendidos por el ICT, ofreciéndoles en venta dichas demasías y fijándoles un plazo de seis meses a partir de la publicación para celebrar el respectivo contrato de venta.

Vencido este plazo, la Municipalidad podrá ofrecer en venta los predios respectivos a quien interese.

Artículo 96o. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 77o. de la Ley, el Instituto Geográfico Nacional demarcará, en un plazo no mayor de seis meses después de la publicación de este decreto, el límite de los terrenos colindantes por el norte con el estero de Puntarenas. Los terrenos que se formen por accesión natural o artificial en el litoral sur del estero de Puntarenas son de dominio público y de propiedad del Estado, de conformidad con la Ley de Aguas No.176 de 27 de agosto de 1942. Su administración estará a cargo de la Municipalidad del cantón Central de Puntarenas, la cual podrá otorgar dichos terrenos en concesión a los propietarios de los terrenos colindantes. Los trámites a seguirse en estos casos serán los mismos establecidos en este reglamento para el otorgamiento de concesiones.

Artículo 97o. Todo relleno o accesión artificial en el estero de Puntarenas deberá realizarse de acuerdo con las normas que para tal efecto establezca el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las solicitudes de permiso para esos trabajos deberán presentarse ante la Municipalidad de Puntarenas, la que las remitirá a los Ministerios de Obras Públicas y Transportes y de Agricultura y Ganadería, para su aprobación previa. Una vez que cuente con ese pronunciamiento, la Municipalidad de Puntarenas deberá resolver sobre la solicitud presentada tomando en consideración el Plan Regulador de la ciudad.

Artículo 98o. Para la construcción de obras en terrenos provenientes de accesiones naturales o artificiales, o en la parte del mar a que se refiere el artículo 77o. de la Ley, se requerirá la autorización de las instituciones indicadas en los artículos 18o. de la Ley y 8o. del Reglamento.

Artículo 99o. Rige a partir de su publicación.

Transitorio I. En el otorgamiento de concesiones se dará preferencia a las solicitudes presentadas con anterioridad a la vigencia de este reglamento siempre y cuando se adecuen a los requisitos aquí establecidos y sin perjuicio de las prioridades establecidas en el artículo 57o. del reglamento.

Transitorio II. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes deberá determinar, en un plazo no mayor de un año, los espacios de libre tránsito destinados a vías públicas en los inmuebles zona marítimo terrestre o colindantes con ella, que tengan restricciones para ese fin.

Dado en la Casa Presidencial.-San José, a los dieciséis días del mes de diciembre de mil novecientos setenta y siete.

DANIEL ODUBER

PRESIDENTE

El Ministro de la Presidencia,

FERNANDO VOLIO JIMÉNEZ

4. ANEXO D

Plan de Gira



Modelo de Gestión para la implementación de Planes Reguladores Costeros

Día	Actividad
Miércoles 8 de octubre	Salida del CINPE hacia la Municipalidad de Santa Cruz Presentación de los requerimientos de la visita al Alcalde Reunión con funcionarios (as) de la ZMT Exposición en el Concejo Municipal
Jueves 9 de octubre	Recorrido por el Centro de Desarrollo Turístico (CDT) Avellanas-Junquillal en compañía de Edwin Ortiz, ZMT Recopilación de información Presentación de los requerimientos de la visita al Intendente Exposición en el Concejo de Distrito
Viernes 10 de octubre	Recorrido por el Centro de Desarrollo Turístico (CDT) Santa Teresa-Mal País en compañía de Alcides Fernández Reunión con funcionarios (as) de la ZMT Recopilación de información

Municipalidad de Santa Cruz
Municipalidad de Puntarenas
Concejo Municipal de Distrito
Cóbano



5. ANEXO D PRESENTACIÓN ANTE CONCEJOS DE LA MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ Y DEL DISTRITO DE CÓBANO




Instituto
Costarricense
de
Turismo

Modelo de Gestión para la
implementación de Planes
Reguladores Costeros

Municipalidad de Santa Cruz
Municipalidad de Puntarenas
Concejo Municipal de Distrito
Cóbano

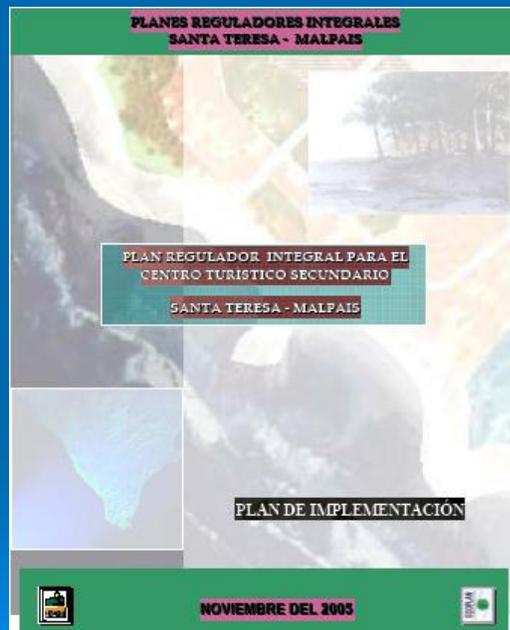


Heredia, 08/10/08



Modelo de Gestión para la implementación de Planes Reguladores Costeros: Objetivo General

Desarrollar un modelo de gestión para la implementación de los Planes Reguladores Costeros ya elaborados por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) para dos Centros de Desarrollo Turístico (CDT):



Objetivo específico 1:

Inversiones

Determinar, caracterizar y estimar un presupuesto preliminar de las inversiones públicas necesarias para la implementación de cada plan, incluyendo la inversión necesaria para el funcionamiento eficiente del territorio.

Resultado esperado:

Un plan de inversiones que tenga en cuenta tanto los proyectos a desarrollar dentro de la Zona Marítima Terrestre (ZMT) como aquellas que tienen una relación estratégica con las Unidades de Centros Turísticos y los Centros de Desarrollo Turístico (CDT)



Objetivo específico 2:

Finanzas

Diseñar y plantear una estrategia financiera mediante la cual se haga visible la inversión y desarrollo futuro de tales planes reguladores.

Resultado esperado:

Selección y recomendación de una estrategia financiera tomando en cuenta las opciones de financiamiento de las inversiones y la administración de los planes reguladores



Objetivo específico 3: Procesos y procedimientos

Diseñar y plantear una estructura organizacional y la funcionalidad necesaria a lo interno del Concejo de Distrito y la Municipalidad para la correspondiente gestión del plan regulador.

Resultado esperado:

Un manual integral para la gestión y administración de Planes Reguladores Costeros



Objetivo específico 4: Gestión

Analizar y diagnosticar formas alternativas de llevar a cabo la gestión y administración de planes reguladores, analizado para ello tres estrategias básicas y posible combinaciones que puedan darse entre ellas y considerando escenarios iniciales.

Resultado esperado:

Un análisis comparativo de estrategias valorando la factibilidad técnica, legal, operativa y financiera para formular una recomendación justificada en términos de eficiencia y eficacia en la labor, gestión y administración de planes reguladores costeros



Objetivo específico 5: Impacto Económico

Determinar en el ámbito local (cantón y distrito) los beneficios económicos (generación de valor), sociales y ambientales que resultarían de la implementación de los Planes Reguladores Costeros.

Resultado esperado:

Una proyección del comportamiento de los indicadores (económicos, sociales, ambientales) de manera comparativa en dos escenarios: (i) con la implementación del plan; y (ii) sin la implementación del plan.



Compromiso de actuación

- Visitas a los entes municipalidades y la atención de los funcionarios.
- Entrevistas con funcionarios del ICAA, ICE, MOPT, ICT, SINAC-MINAE y otras entidades públicas y privadas.
- Coordinación con entes relacionados (Federación de Municipalidades de Guanacaste, por ejemplo).

5. ANEXO E

GUÍA DE ENTREVISTA DIRIGIDA A FUNCIONARIOS (AS) MUNICIPALES

 	
MODELO DE GESTIÓN PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE PLANES REGULADORES COSTEROS: CDT Avellanas-Junquillal CDT Santa Teresa-Mal País	
I. Datos de Control para ser llenados antes de comenzar la entrevista	
Nombre del entrevistado:	Nombre de la institución:
Cargo:	Teléfonos:
II. Procedimiento de tramitología en el Departamento de Zona Marítimo Terrestre	
III. Personal con el cuenta el departamento de Zona Marítimo Terrestre y descripción de actividades	
IV. Necesidades del Departamento de Zona Marítimo Terrestre (personal, equipo,	
V. Ingresos actuales por concesiones en la zona (Indicar si es por mes, trimestre, semestre, año)	
VI. Estados Financieros. Periodo 2002-2006. (Balance General, Estados Resultados, Presupuesto y	
VII. Necesidades de la zona (responsables, costos, entre otros)	
VIII. Listado de concesiones otorgadas en la zona	
Municipalidad de Santa Cruz Municipalidad de Puntarenas Concejo Municipal de Distrito Cóbano	

6. ANEXO F

FORMULARIO PARA SOLICITUD DE CONCESIONES

SOLICITUD DE CONCESIÓN

<div style="background-color: black; color: white; padding: 2px; font-weight: bold;">USO DE LA MUNICIPALIDAD</div> <p>USO DE LA MUNICIPALIDAD SOLICITUD RECIBIDA _____</p> <p>FECHA _____</p> <p>HORA _____</p> <p>FUNCIONARIO _____</p> <p>NOMBRE _____</p> <p>FIRMA _____</p>	<p style="text-align: right;">MUNICIPALIDAD</p> <p>DE _____</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;">EXPEDIENTE N°</div>
---	---

LUGAR Y FECHA

1. DATOS DEL SOLICITANTE

1.1 SOLICITANTE:
1.2 CÉDULA DE IDENTIDAD O JURIDICA
1.3 DOMICILIO EXACTO
1.4 TELEFONO N°
1.5 NOTIFICACIONES

2. DATOS DE LA PARCELA

2.1 LUGAR	2.2 DISTRITO	2.3 CANTÓN	2.4 PROVINCIA
2.5 linderos NORTE SUR ESTE OESTE			
2.6 SUPERFICIE	2.7 FRENTE	2.8 FONDO	2.9 CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
2.10 TIEMPO DE OCUPACIÓN	2.11 ADQUIRIDO A TÍTULO DE <input type="checkbox"/> CESIÓN <input type="checkbox"/> OCUPACIÓN <input type="checkbox"/> OTRO		2.12 NOMBRE DEL TRANSMITENTE
2.13 MEJORAS EXISTENTES			
2.14 USO QUE SE LE DARÁ A LA PARCELA			
<input type="checkbox"/> AGROPECUARIO	<input type="checkbox"/> RECREATIVO	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	
<input type="checkbox"/> HABITACIONAL	<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> MINERO	
<input type="checkbox"/> HOTELERO		<input type="checkbox"/> EXTRACTIVO	

3. SOLAMENTE PARA PERSONAS JURÍDICAS

REPRESENTANTE LEGAL		
Cédula de Identidad	Calidad	Teléfono

4. DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN

<input type="checkbox"/> Documento de adquisición	<input type="checkbox"/> Certificación notarial, distribución capital social (personas jurídicas)
<input type="checkbox"/> Plano catastrado o croquis	<input type="checkbox"/> Otros contratos de concesión anterior
<input type="checkbox"/> Certificación notarial o registral De construcción y personería (personas jurídicas)	

El suscrito manifiesta conocer y aceptar en todos sus extremos las limitaciones, condiciones y obligaciones establecidas en la Ley N° 6043 de 2 de marzo de 1977 y su reglamento aprobado por Decreto Ejecutivo N° 7841-P de 16 de diciembre de 1977. Asimismo faculta a la municipalidad y al Instituto Costarricense de Turismo, o ambos, a dar por denegada la presente solicitud si alguno de los datos se omite.

_____ Firma del solicitante o representante legal

USO EXCLUSIVO DE LA MUNICIPALIDAD			
	SI	NO	FECHA
DECLARATORIA APTITUD TURÍSTICA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
DEMARCACIÓN DE LA ZONA PÚBLICA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
AVALUO TRIBUTACIÓN DIRECTA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
PLAN REGULADOR O ESQUEMA DE USO DEL SUELO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____