

# Manual para la Gestión de Planes Reguladores Costeros



**Macro Proceso de  
Planeamiento y  
Desarrollo Turístico**

**Frente al Puente  
Juan Pablo II. La Uruca.  
San José, Costa Rica.**

**Teléfono 2259 98 00**

**Fax 2231 03 11**

**23/03/2009**



**Heredia, Costa Rica  
2009**

**Instituto Costarricense de Turismo (ICT)**

Macro Proceso de Planeamiento y Desarrollo Turístico  
Universidad Nacional (UNA)  
Centro Internacional de Política Económica (CINPE).  
Universidad Nacional (UNA), Costa Rica.  
Manual para la Gestión de Planes Reguladores Costeros  
1 ed. – San José, Costa Rica: ICT, 2009.

91 p.: 8 ½ X 11 cm.

**ISBN**

1, Planes Reguladores Costeros 2.. Gestión Integral de  
Planes 3. Planificación Estratégica  
4. Zona Marítima Terrestre 5. Costa Rica I. Costa Rica-  
ICT II. Costa Rica-CINPE III. Título





Concejo de  
Distrito de  
Paquera

# PLATAFORMA INSTITUCIONAL

Instituto Costarricense de Turismo (ICT)  
y entes municipalidades (en orden alfabético)

Concejo de Distrito de **Cóbano**  
Concejo de Distrito de **Paquera**  
Municipalidad de **Aguirre**  
Municipalidad de **Carrillo**  
Municipalidad de **Esparza**  
Municipalidad de **Garabito**  
Municipalidad de **Golfito**  
Municipalidad de **Guápiles**  
Municipalidad de **Hojancha**  
Municipalidad de **La Cruz**  
Municipalidad de **Limón**  
Municipalidad de **Matina**  
Municipalidad de **Nandayure**  
Municipalidad de **Nicoya**  
Municipalidad de **Osa**  
Municipalidad de **Parrita**  
Municipalidad de **Puntarenas**  
Municipalidad de **Santa Cruz**  
Municipalidad de **Siquirres**  
Municipalidad de **Talamanca**



## Zona Marítima Terrestre (ZMT)

Franja de doscientos (200) metros a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, medidos longitudinalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deje el mar en descubierto en la marea baja.

### Zona Pública:

Franja de cincuenta (50) metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria y las áreas que queden al descubierto durante la marea baja.

### Zona Restringida:

Constituida de una franja de los ciento cincuenta (150) metros restantes, o por los demás terrenos en caso de las islas.





**SIMBOLOGÍA**

-  Cantones Costeros
-  Límite Provincial
-  Otros Cantones



Coordenadas Geográficas

Fuente:  
Atlas Digital de Costa Rica 2000. TEC  
División Político Administrativa de Costa Rica. IGN

Versión: Marzo, 2009

# ÍNDICE GENERAL

SIGLAS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS EN EL TEXTO .....	iii
PRESENTACIÓN .....	1
INTRODUCCIÓN.....	2
PASO 1.....	8
<i>Armando el Modelo de Gestión.....</i>	<i>8</i>
La Gestión Integrada de ZMT .....	8
Competencias institucionales .....	9
Marco jurídico .....	12
Modelo de Gestión .....	13
Compromisos de actuación.....	14
De los deberes.....	14
De la estructura y el funcionamiento .....	14
PASO 2.....	19
Estructurando o reestructurando al Departamento de.....	19
Zona Marítima Terrestre.....	19
ORGANIGRAMA FUNCIONAL .....	20
DEPARTAMENTO DE ZONA MARÍTIMA TERRESTRE.....	21
FUNCIONES DE LA JEFATURA .....	21
DEPARTAMENTO DE ZONA MARÍTIMA TERRESTRE.....	23
FUNCIONES DE LA ASESORÍA LEGAL .....	23
DEPARTAMENTO DE ZONA MARÍTIMA TERRESTRE.....	24
FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN .....	24
DEPARTAMENTO DE ZONA MARÍTIMA TERRESTRE.....	25
FUNCIONES DE LA ATENCIÓN AL PÚBLICO .....	25
DEPARTAMENTO DE ZONA MARÍTIMA TERRESTRE.....	26
FUNCIONES DE LA UNIDAD DE ARCHIVOS.....	26
DEPARTAMENTO DE ZONA MARÍTIMA TERRESTRE.....	27
FUNCIONES DE TOPOGRAFÍA.....	27
PASO 3.....	31

Estandarizando los procesos de trabajo .....	31
PROCESOS DE TRABAJO .....	32
1. INVERSIÓN.....	37
Jerarquización de inversión pública y competencias institucionales .....	37
Análisis de proyectos de inversión.....	38
Atracción de inversión privada .....	46
2. CONCESIÓN .....	52
Definición .....	52
Base legal .....	52
Requisitos previos.....	52
Procedimiento para el otorgamiento de concesiones.....	54
Prórroga .....	62
Casos en que se deniega una prórroga.....	63
Desarrollos urbanos y turísticos.....	64
Extinción de concesión.....	66
Cancelación de concesión .....	66
Sanciones .....	67
3. INSPECCIÓN.....	68
Definición .....	68
Base Legal.....	68
Requisitos.....	68
Procedimiento de Inspección.....	69
4. IRREGULARIDADES .....	71
Definición .....	71
Base Legal.....	71
Excepciones.....	71
5. COBRO .....	72
Definición .....	72
Base Legal.....	72
Excepciones.....	72
Otros cobros.....	72
Registro .....	72

Gestión de Cobro .....	72
<b>6. CANON .....</b>	<b>73</b>
Definición .....	73
Base Legal.....	73
Procedimiento para la valoración y actualización de canon.....	75
Procedimiento para el cobro de Canon .....	76
<b>7. PLAN REGULADOR COSTERO .....</b>	<b>77</b>
Definición .....	77
Base Legal.....	77
Alcances y contenidos.....	77
Seguimiento, Actualización y Evaluación .....	79
PERSONAL A CARGO DEL ESTUDIO .....	82
DOCUMENTACIÓN ANALIZADA .....	83
ANEXO .....	88
GLOSARIO DE TÉRMINOS UTILIZADOS.....	88

### **ÍNDICE DE DIAGRAMAS**

Diagrama 1 .....	8
Actores a involucrar en la Gestión de Planes Reguladores Costeros.....	8
Diagrama 2 .....	10
Competencias institucionales en la Gestión de Planes Reguladores Costeros.....	10
Diagrama 3 .....	12
Definiciones globales y actuaciones en lo local .....	12
Diagrama 4 .....	15
Modelo de Gestión de Planes Reguladores Costeros .....	15
Diagrama 5 .....	20
Departamento Zona Marítima Terrestre .....	20
Organigrama .....	20
Diagrama 6 .....	31
Procesos de trabajo de la Gestión de Planes Reguladores Costeros.....	31
Diagrama 7 .....	38

<i>Ciclo de Vida</i> de un Proyecto de Inversión.....	38
Diagrama 8.....	40
Componentes metodológicos de la .....	40
Evaluación Ex Ante de Proyectos de Inversión .....	40
Diagrama 9.....	45
Procedimiento a seguir en la Contratación Externa de Servicios Profesionales .....	45
Diagrama 10.....	49
Esquema de relacionamiento en materia de atracción de inversiones.....	49
Diagrama 11.....	60
Otorgamiento de Concesiones .....	60
Diagrama 12.....	70
Procedimiento de Inspección .....	70

### **ÍNDICE DE RECUADROS**

RECUADRO 1.....	32
PROCESO DE INVERSIÓN	
RECUADRO 2.....	32
PROCESO DE CONCESIÓN	
RECUADRO 3.....	33
PROCESO DE INSPECCIÓN	
RECUADRO 4.....	33
PROCESO DE RESOLUCIÓN DE IRREGULARIDADES	
RECUADRO 5.....	34
PROCESO DE GESTIÓN DE COBRO	
RECUADRO 6.....	34
PROCESO DE FIJACIÓN DE CANON	
RECUADRO 7.....	35
PROCESO DE GESTIÓN DE COBRO EN ZMT	
RECUADRO 8.....	39
SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE LOS ENFOQUES DE EVALUACIÓN PRIVADO O FINANCIERO, SOCIAL O ECONÓMICO	
RECUADRO 9.....	47
COSTA RICA Y REGIÓN GUANACASTE. VENTAJAS PARA LA ATRACCIÓN DE INVERSIÓN	

RECUADRO 10.....	48
ACTORES CON ALTO GRADO DE INTERÉS EN EL PROCESO DE ATRACCIÓN DE INVERSIÓN PRIVADA	
RECUADRO 11.....	59
ASPECTOS NORMATIVOS PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN	
RECUADRO 12.....	71
DETECCIÓN DE IRREGULARIDADES EN LA ZMT Y RESOLUCIÓN DE LAS MISMAS	
RECUADRO 13.....	73
OBLIGATORIEDAD EN EL PAGO DE CANON POR CONCESIONES EN LA ZMT	
RECUADRO 14.....	74
REGULACIONES AL ESTABLECIMIENTO DE CÁNONES POR CONCESIONES EN LA ZMT	
RECUADRO 15.....	77
ALCANCES DE PLANES REGULADORES COSTEROS	
RECUADRO 16.....	78
CONTENIDOS DE PLANES REGULADORES COSTEROS	
RECUADRO 17.....	79
MECANISMOS DE SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE PLANES REGULADORES COSTEROS	

## SIGLAS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS EN EL TEXTO

<b>Art.</b>	Artículo
<b>CINDE</b>	Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo
<b>CINPE</b>	Centro Internacional de Política Económica
<b>Km</b>	Kilómetro
<b>ICT</b>	Instituto Costarricense de Turismo
<b>IDA</b>	Instituto de Desarrollo Agrario
<b>INVU</b>	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
<b>Lic/da.</b>	Licenciado/Licenciada
<b>M.A.E.</b>	Máster en Administración de Empresas
<b>M.Sc.</b>	Máster
<b>m<sup>2</sup></b>	Metros cuadrados
<b>OMT</b>	Organización Mundial de Turismo
<b>ONT</b>	Órgano de Normalización Técnica
<b>P</b>	Presidencia de la República
<b>Ph.D.</b>	Doctor
<b>PROCOMER</b>	Promotora de Comercio Exterior
<b>UNA</b>	Universidad Nacional
<b>UNESCO</b>	Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura
<b>ZMT</b>	Zona Marítima Terrestre

## PRESENTACIÓN

La Ley sobre Zona Marítima Terrestre establece que dicha zona 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/as habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de la ley mencionada (Art. 1). Corresponde al Instituto Costarricense de Turismo, en nombre del Estado, la superior y general vigilancia de todo lo referente a la zona marítima terrestre (Art. 2). Sin perjuicio de las atribuciones del 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 (Art. 3).

En cumplimiento de ese mandato legal, el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) en el Plan Nacional de Desarrollo Turístico Sostenible 2002-2012, con el propósito de apuntar hacia un crecimiento basado en la diferenciación y diferenciación de productos utilizando la imagen natural pero con un enfoque más dinámico a fin de atraer nuevos mercados potenciales y, en el marco de la Dirección Estratégica del Plan, plantea entre las acciones estratégicas específicas como dimensión 1: al ordenamiento del espacio turístico, mediante la formulación de planes de desarrollo, correspondiendo a los Planes Reguladores Costeros, incorporando una visión integral del espacio costero, lo relativo al ordenamiento de la Zona Marítima Terrestre.

En seguimiento a esos esfuerzos, en esta oportunidad el ICT ha considerado oportuno el Desarrollo de un Modelo de Gestión para la Implementación de Planes Reguladores Costeros, tarea sin precedentes en el país, la cual ha sido confiada a un grupo de investigadores de la Universidad Nacional, específicamente del Centro Internacional de Política Económica (CINPE), quienes bajo la conducción de D<sup>a</sup> Arlette Pichardo Muñiz, académica de ese instituto de investigación, se han dado a la tarea de realizar un amplio y exhaustivo diagnóstico, basado en el estudio comparado de experiencias internacionales y en el análisis de casos nacionales, incluyendo la legislación atinente y el examen de los Planes Reguladores Costeros formulados por el ICT para los casos seleccionados, el análisis de involucrados, la realización de entrevistas en profundidad y consultas a funcionarios claves y la celebración de reuniones, encuentros y talleres de trabajo, así como el acopio y depuración de información estadística y otras tareas de investigación. Como producto final de ese proceso de trabajo y los aportes de funcionarios/as municipales y del ICT surge este Manual para la Gestión de Planes Reguladores Costeros, cuyas pautas de acción permiten hacer operativo, a su vez, al Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, aprobado por la Junta Directiva del ICT y publicado en La Gaceta N° 27 del 10 de febrero de 2009.

De esta forma, el ICT aspira contribuir al cumplimiento de su obligación de ejercer, en nombre del Estado, la superior y general vigilancia de la Zona Marítima Terrestre (ZMT), acatando las interpretaciones de la Procuraduría General de la República, los pronunciamientos de la Sala Constitucional y las disposiciones de la Contraloría General de la República y renovando su compromiso de acompañar a las 19 Municipalidades y 2 Concejo de Distritos en el ejercicio de sus funciones como responsables del dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítima terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales.



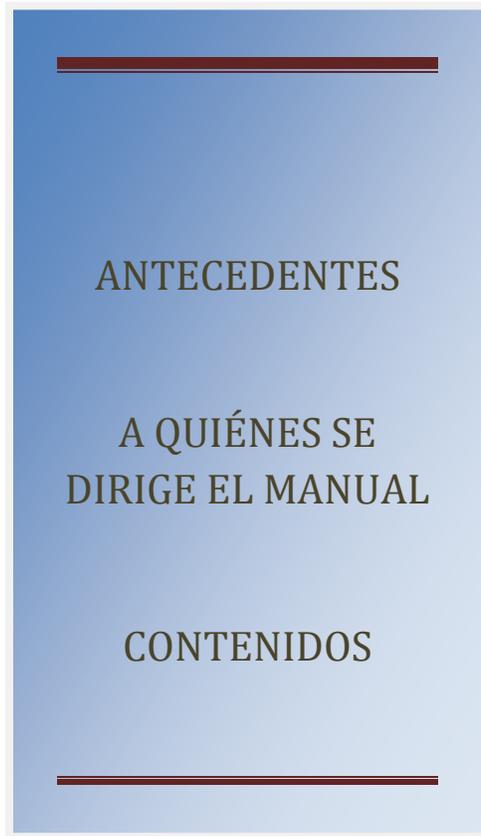
## INTRODUCCIÓN

La escasa aplicación de procesos de planificación y de experiencias de gestión local estratégicas, que evidencian las debilidades institucionales y gerenciales de los gobiernos locales y las limitaciones e insuficiencias de la participación ciudadana organizada para ejercer en conjunto las capacidades requeridas para un uso más eficiente del territorio, constituyen una necesidad ineludible con el fin de que las municipalidades, empresas y comunidades puedan apropiarse de mejor manera de los beneficios económicos que, en armonía con la naturaleza, pueden derivarse de la creciente importancia del sector turismo en la economía nacional.

En esa dirección, se requiere que los entes locales se *empoderen* de instrumentos de gestión que les permitan una mayor incidencia en el espacio que le es propio, ejerciendo un liderazgo proactivo en aras de elevar la capacidad de inversión pública requerida por los Planes Reguladores Costeros, así como la actuación en forma mancomunada sobre problemas, cuya atención no le corresponde a los entes municipales enfrentar de manera individual, tales como la viabilidad, el suministro de agua potable, el tratamiento de las aguas servidas, la calidad en la prestación de servicios de energía eléctrica, la cobertura de la telefonía, la demarcación de zona pública y los servicios complementarios, incluyendo a la seguridad y vigilancia y a la capacitación y divulgación, entre otros aspectos de interés.

Es así como también resulta importante realizar un *alto* en el camino para hacer una llamada de atención, con el fin de plantear que los esfuerzos que realiza el país para posicionar de manera inteligente la economía en el mundo global, redunden en una mejora de la competitividad del territorio, plataforma física clave para el desarrollo de la actividad económica en forma sostenible, así como para el mejor desempeño de las instituciones y la mejora continua y sostenida en la calidad de vida de las personas.

Resulta paradójico que, mientras el número de visitantes internacionales que llegan al país en términos absolutos tiende al aumento, la inversión per cápita en infraestructura pública a nivel nacional se ha visto reducida; mientras que, las carencias en esa materia parecieran seguir un curso exponencial. La falta y mal estado de las carreteras y de la infraestructura vial en general salta a la vista. Las deficiencias en el suministro de agua potable ante la presión demográfica, la cantidad de establecimientos económicos y la inversión extranjera inmobiliaria, plantea la necesidad de revisar con detenimiento la ecuación oferta y demanda de servicios públicos en ese aspecto. Por su parte, la recolección y disposición final de los desechos constituye un problema de primer orden y el manejo de las aguas servidas día a día se convierte en una *bomba de tiempo*, que amenaza la sostenibilidad ambiental en el largo plazo y amerita una consistente intervención en materia de política pública.



Dentro del marco de esas coordenadas generales cabe preguntarse: ¿Es factible mediante el Desarrollo de un Modelo de Gestión de Planes Reguladores Costeros mejorar el desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítima terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales?

Una primera observación en ese sentido remarca que la promulgación de la normativa vigente que delimita a la ZMT y reconoce a estas como una de las principales riquezas y reservas biológicas del país puede dar sus frutos al hacerse operativa, no solamente mediante la elaboración de planes reguladores costeros, requisito legal indispensable para el otorgamiento de concesiones en dicha zona, sino también por medio de su puesta en práctica de manera efectiva y oportuna, su actualización periódica y un adecuado seguimiento y evaluación.

Este Manual es concebido como un instrumento de trabajo en esa dirección. Como tal se trata de un documento que reúne un conjunto de instrucciones, que se pretende sean fáciles de entender y fáciles de aplicar. Está dirigido a funcionarios/as municipales y del ICT en cumplimiento del mandato legal que le asiste en materia de Zona Marítima Terrestre (ZMT). De ninguna manera se busca sustituir al ingenio y a la creatividad de quienes lo utilicen, requisito indispensable para la innovación de los procesos de trabajo y la institucionalización.

Luce atinente mencionar que existe consenso generalizado en cuanto a que el marco general que fundamenta la necesidad de elaborar Planes Reguladores Costeros en el país, es la Ley N° 6043, Ley sobre la Zona Marítima Terrestre, sancionada el 3 de marzo de 1977 y publicada en La Gaceta N° 52, Alcance 36 del 16 de marzo de 1977 y sus reformas y el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítima Terrestre, el Decreto N° 7841-P, sancionado el 16 de diciembre de 1977 que rige a partir de su publicación en La Gaceta N° 20, Alcance 16, del 27 de enero de 1977. Así como el conjunto de interpretaciones de la Procuraduría General de la República, los pronunciamientos de la Sala Constitucional y las disposiciones de la Contraloría General de la República.

Para efectos de la Gestión de Planes Reguladores Costeros un primer elemento a considerar es el hecho de que durante el transcurso de las últimas décadas el rol de lo público ha sufrido modificaciones sustanciales de interés, pasando primero por una etapa de reducción del tamaño del Estado y traslado de funciones al sector privado, a una actual en la que prevalecen las funciones de regulación y coordinación y, dentro de estas le compete a los entes municipales un protagonismo esencial en la negociación con los agentes privados, de forma tal que deben actuar como un promotor de estas nuevas funciones.

En ese contexto, el entendimiento del quehacer y accionar municipal en una forma moderna y visionaria, requiere la adaptación del concepto de municipalidad, superando un papel pasivo y meramente tramitador de solicitudes, generando un fortalecimiento de sus competencias y contribuyendo a superar las limitaciones institucionales para facilitar la gestión en el ámbito local, considerando la importancia de una relación más directa con los problemas de los/as municipios y de los emprendimientos económicos.

Por otro lado, la definición de nuevos y cambiantes desafíos y herramientas en la planificación, desarrollo y manejo de los destinos turísticos, especialmente en la escala local, ha reforzado la necesidad de concretar acciones a nivel municipal, ya que el cantón y la comunidad local, constituyen el espacio desde el cual es posible realizar los procesos de gestión con mayor éxito y mitigar de mejor manera los riesgos, generándose las mayores oportunidades, siendo de esta

manera la forma es cómo es posible lograr el mayor aprovechamiento de los recursos invertidos para la comunidad local.

En otras palabras, la comunidad local adquiere desde la municipalidad, una función fundamental porque es precisamente en ese ámbito donde se pueden llevar a la práctica acciones que generen beneficios sociales, económicos y ambientales en el plano cantonal.

De modo que el desarrollo de un Modelo de Gestión de Planes Reguladores Costeros debe tener como punto de partida, el hecho recalcado antes de que el nivel local constituye un espacio privilegiado para la toma de decisiones, porque es en ese ámbito de acción donde es posible dialogar permanentemente con la sociedad civil y los agentes involucrados en la toma de decisiones comunitarias.

Lo anterior requiere de una revisión del marco institucional y político, sus límites y oportunidades de gestión procurando la relación consensuada y negociada entre la administración pública y los sectores privados, directa o indirectamente implicados en la dinámica económica y social; así como, la necesidad de fortalecer los instrumentos de gestión turística local promoviendo la coordinación entre las distintas áreas municipales para optimizar los resultados para la comunidad, evaluando en forma ineludible la disponibilidad de recursos económicos para conseguir los objetivos propuestos y la capacidad de gestión de esos recursos disponibles.

Es crítico que las definiciones de los planes reguladores costeros sean sustentables, flexibles y consensuadas entre los agentes económicos y comunitarios. Pero sobre todo, realistas con respecto a la capacidad local de llevarlos a buen término. Para ello, es necesario generar consenso tanto en torno a las competencias institucionales como las responsabilidades puntuales para la gestión de los mismos, y desarrollar mecanismos de búsqueda de recursos financieros que permitan emprender la implementación de los mismos en forma endógena, es decir, desde los presupuestos de las instituciones competentes, con las debidas articulaciones con los sectores público y privado cuando corresponda.

En esa dirección, los entes municipales enfrentan el desafío de desempeñar nuevas funciones y prestar nuevos servicios que surgen a partir de asumir un rol activo en la promoción del desarrollo local y eso conduce a replantear la organización municipal; así como, a fortalecer las capacidades de la gestión humana que no siempre está en condiciones para afrontar tal cambio, dado que no se le han dotado ni de los recursos institucionales, ni del fortalecimiento de las competencias requeridas para tal fin.

Si bien, las tendencias modernas han permitido observar la evolución municipal hacia una creciente descentralización de funciones desde los niveles superiores de gobierno y de esta manera han tenido que adecuarse a nuevas funciones y con limitaciones iniciales de recursos, en la mayoría de las funciones todavía nos encontramos ante organizaciones inadecuadas y recursos humanos con amplias necesidades de capacitación y actualización.

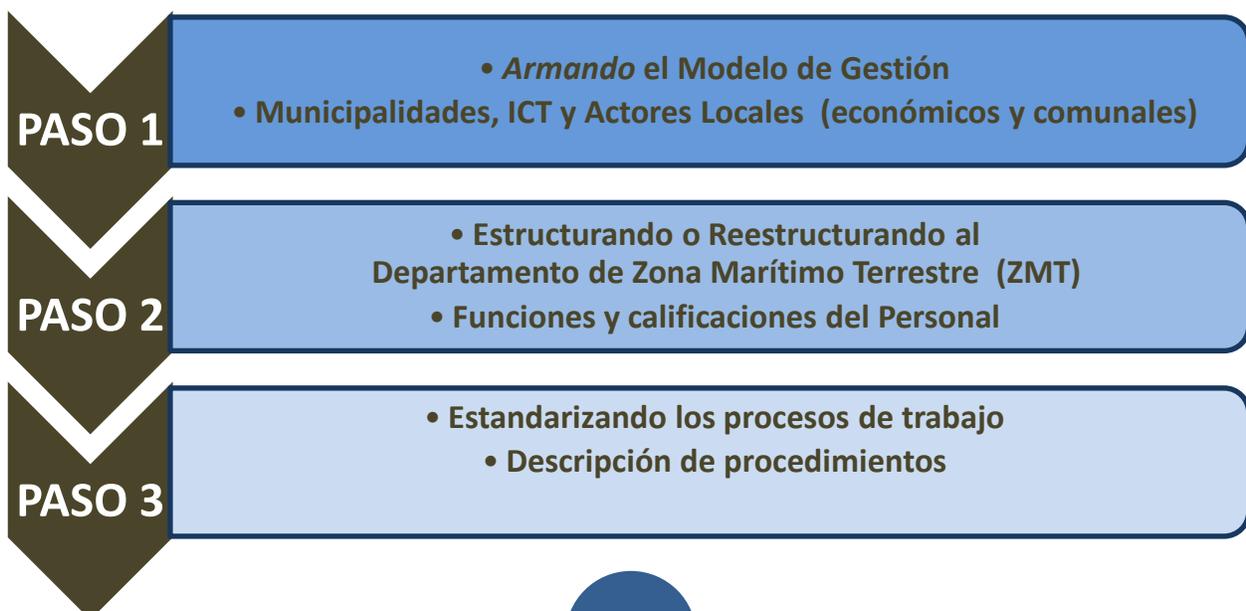
Por otro lado, y con base en experiencias concretas de otros países, a manera de ilustración es posible visualizar a un conjunto de actores que deberían formar parte de un modelo de gestión de planes reguladores costeros. En tal proceso, sin lugar a dudas, que deberían estar presentes administradores/as, tomadores/as de decisiones, expertos/as, instituciones y sociedad en general, quienes deben asumir funciones de proveedores de servicios públicos y verificadores del cumplimiento del marco legal y otras obligaciones. Todos esos actores

influyen en diferentes momentos del proceso y pueden por medio de sus acciones o reacciones facilitar y/o bloquear la gestión, dado que en la generalidad de los casos no se trata de sujetos pasivos, sino de actores con peso en la toma de decisiones en cada etapa, muchos de ellos con capacidad para hacer sentir la defensa de sus intereses, ya sea éstos estratégicos o contingentes.

En ese sentido, este *Manual Integral para la Gestión de Planes Reguladores Costeros* pretende ser un instrumento de trabajo que plantea un conjunto de ideas y propuestas de cómo llevar adelante tal tarea y cómo hacerlo sin desgaste institucional, *haciendo las cosas bien desde el principio* y evitando el desperdicio de tiempo, recursos y esfuerzos que significa trabajar sin aprovechar el aprendizaje previamente acumulado. No obstante, este manual como una guía que es, no consiste en una *camisa de fuerza* ajustable a las características y condiciones particulares de 21 entes municipales que en Costa Rica tienen bajo su responsabilidad el manejo de zonas marítimas terrestres. Por el contrario, se trata de una orientación para la acción, de modo que a cada ente municipal en conjunto con el ICT le corresponde crear las condiciones para el desarrollo de un *clima* propicio para su adaptación y utilización.

El desarrollo del presente Manual se inicia recuperando, a manera de antecedentes, algunas consideraciones conceptuales, entendiendo a la gestión en su sentido más simple y más comúnmente utilizado, es decir, para hacer referencia a la acción y el efecto de realizar las diligencias conducentes al logro de un propósito, lo que implica poner en práctica en forma eficiente, eficaz y oportuna estrategias de acción para gobernar, dirigir, disponer u organizar recursos de distinto tipo con el fin de alcanzar resultados de calidad.

De ahí que el modelo propuesto involucra a las distintas instancias a nivel municipal: Concejo Municipal o Concejo Municipal de Distrito, Alcaldía o Intendencia Municipal y Departamento de Zona Marítima Terrestre, propone la creación de un *Comité de Conducción*, con la participación de los entes municipales, el ICT y los actores locales y la articulación de una Red Institucional de Coordinación y Complementariedades, que permita articular en los distintos niveles de actuación a los compromisos requeridos para la adecuada y oportuna gestión de los planes reguladores costeros. En ese orden, en el contexto del Manual se desarrollan los tres pasos propuestos:



**PASO 1**

- *Armando* el Modelo de Gestión
- Municipalidades, ICT y Actores Locales (económicos y comunales)

**PASO 2**

- Estructurando o Reestructurando al Departamento de Zona Marítimo Terrestre (ZMT)
- Funciones y calificaciones del Personal

**PASO 3**

- Estandarizando los procesos de trabajo
- Descripción de procedimientos



## PASO 1

### Armando el Modelo de Gestión

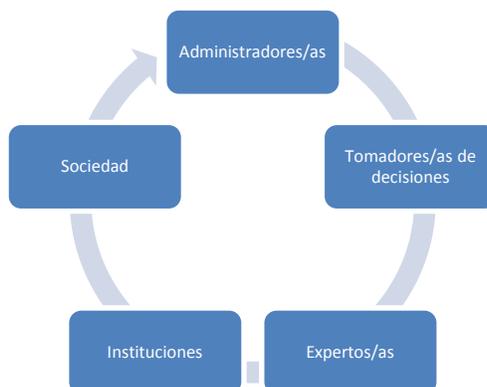
#### La Gestión Integrada de ZMT

En los territorios se debe procurar el desarrollo de procesos que permitan el resguardo de los espacios costeros con criterios de sustentabilidad, procurando los mayores beneficios para sus habitantes. En ese sentido y tal y como señala algunos autores (Cicin-Sain, Knecht, 1998), la gestión integrada de las zonas costeras debe constituirse en:

*...un proceso dinámico que reúne gobiernos y sociedades, ciencias y administradores, intereses públicos y privados en pro de la protección y del desarrollo de sistemas y recursos costeros. Este proceso intenta optimizar las alternativas a largo plazo privilegiando los recursos y su uso racional y razonable...*

Con base en experiencias estudiadas de otros países, a manera de ilustración, es posible visualizar a un conjunto de actores que deberían participar en un modelo de gestión de planes reguladores costeros. En tal proceso, sin lugar a dudas, que deberían estar presentes administradores/as, tomadores/as de decisiones, expertos/as, instituciones y sociedad en general, quienes deben asumir funciones de proveedores de servicios públicos y verificadores del cumplimiento del marco legal y otras obligaciones. Todos esos actores influyen en diferentes momentos del proceso y pueden por medio de sus acciones o reacciones facilitar y/o bloquear la gestión, dado que en la generalidad de los casos no se trata de sujetos pasivos, sino de actores con peso en la toma de decisiones en cada etapa, con capacidad para hacer sentir la defensa de sus intereses, ya sea éstos estratégicos o contingentes (Diagrama 1).

**Diagrama 1**  
**Actores a involucrar en la Gestión de Planes Reguladores Costeros**



Fuente: Elaboración propia adaptado de instrumentos y personas para una gestión integrada de las zonas costeras. Guía Metodológica Vol. II. UNESCO, 2001.

## Competencias institucionales

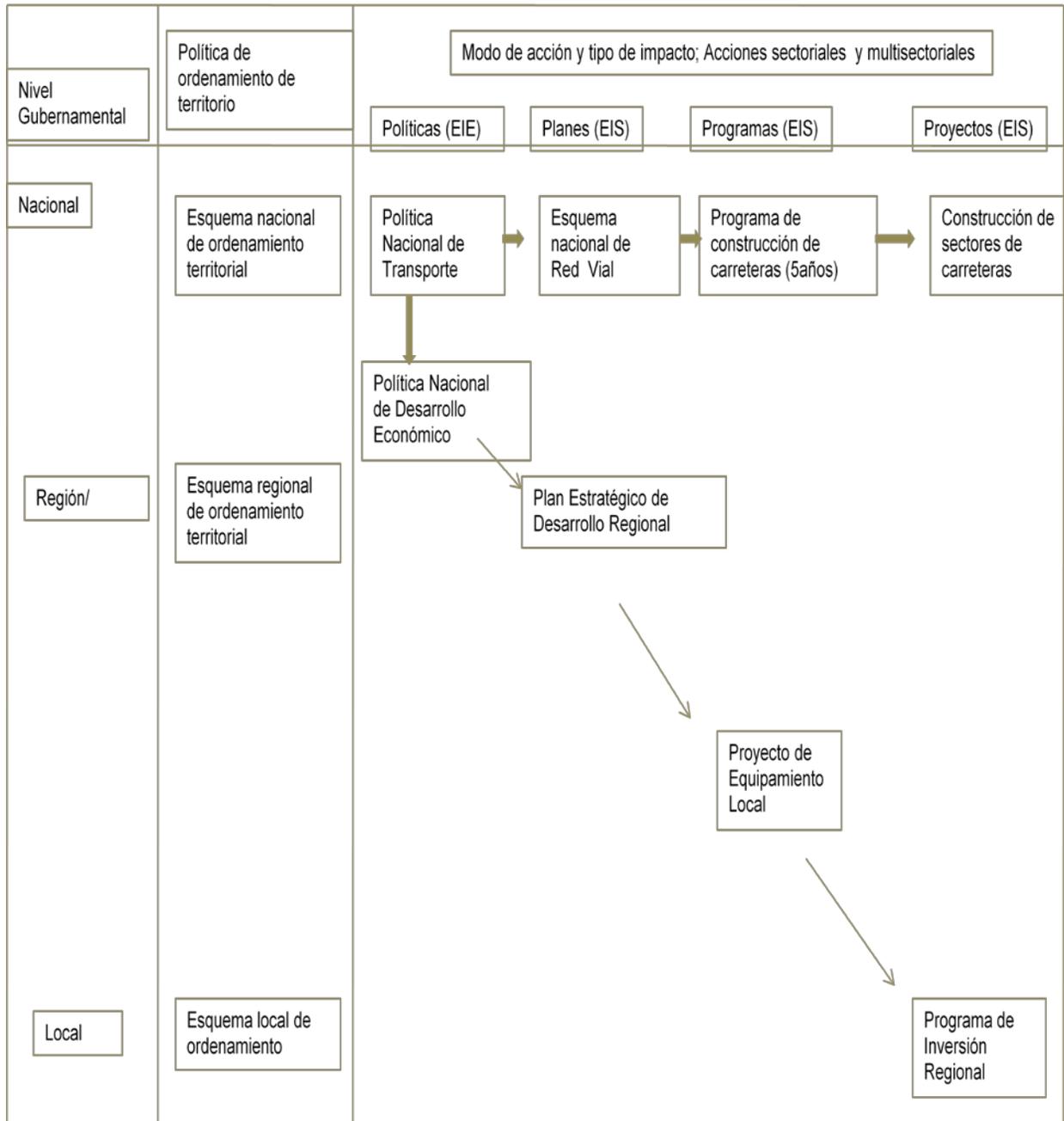
Es precisamente ese proceso de involucramiento de los actores institucionales y locales el que puede permitir una base coherente para armonizar las políticas públicas con las aspiraciones económicas, sociales y ambientales en un territorio delimitado. Por lo anterior es imprescindible que cualquier modelo que se considere para la gestión de planes reguladores costeros tome en cuenta tanto a los distintos actores involucrados en los diferentes niveles y etapas del proceso de definición, formulación, implementación, gestión, seguimiento y evaluación de tales planes, como a las particularidades del territorio y el margen de actuación en cada uno de los distintos niveles de decisión.

De modo, entonces, que los distintos niveles de decisión y definición de políticas y acciones deben constituir el segundo nivel de análisis. En ese caso, nos encontramos frente al nivel de decisión del Gobierno Central, en el cual se toman las decisiones de carácter general y se dictan las directrices de aplicación multisectorial. Cabe mencionar que Costa Rica, aún en el contexto de la creciente importancia que se le ha comenzado a atribuir a los gobiernos locales durante el transcurso de las últimas décadas, continúa siendo un país centralista en el cual todavía, para mencionar solamente un ejemplo, no se observan de manera visible los resultados de la importancia de la conformación de redes de trabajo interinstitucionales. En un segundo nivel de decisión, se encuentra la región, que correspondería a la atención de prioridades y posibilidades comunes en un área territorial común, igualmente en el caso de Costa Rica las regiones son definidas formalmente y en la práctica existen limitaciones de diverso tipo que arrancan desde la propia definición de región, pues las distintas instituciones que forman parte del engranaje público las organizan de acuerdo con criterios particulares relativos a su propia accionar, sin atender a una visión de conjunto.

Sobre este último aspecto, cabe resaltar que en el caso del espacio circundante de los entes municipales que tienen bajo su responsabilidad a las ZMT, existen importantes iniciativas de constitución y accionar de constitución de actores regionales, como es el caso de la Federación de Municipales de Guanacaste. En el tercer nivel, el de los municipios que, en el caso de Costa Rica atañe al espacio denominado como cantón que resulta de la subdivisión de la provincia y cobra vida propia al constituirse en la expresión de la municipalidad, allí se llevan a la práctica las acciones o reacciones de incidencia en el nivel local. En esa medida, es en ese último nivel, en el cual la capacidad de adecuación a las reglas y el entorno, constituye la principal base o bien la base central del éxito de la gestión de la implementación de los planes reguladores costeros de las ZMT.

Lo anterior indica con claridad la necesidad de plantear que cualquier modelo que se proponga o aplique para la gestión de planes reguladores costeros, debe ser capaz de buscar y lograr la coherencia adecuada entre las políticas nacionales y regionales, dando espacio a la participación activa de todos los sectores, sin menoscabo de las competencias y responsabilidades en el nivel municipal (Diagrama 2).

**Diagrama 2**  
**Competencias institucionales en la Gestión de Planes Reguladores Costeros**

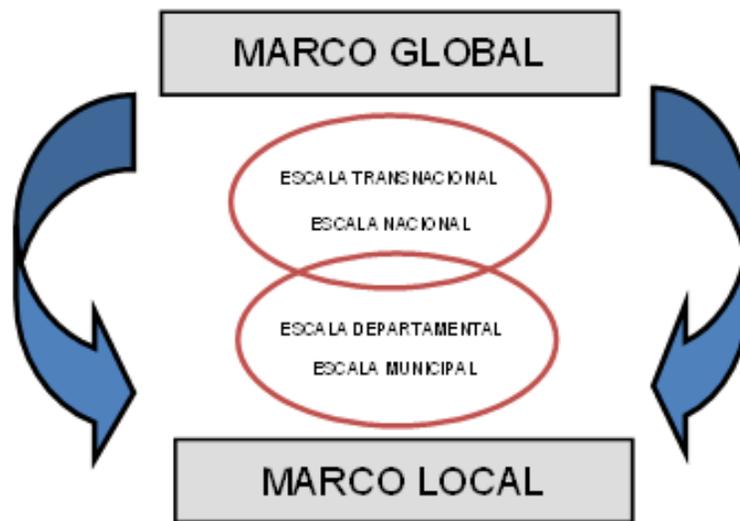


Fuente: Elaboración propia adaptado de instrumentos y personas para una gestión integrada de las zonas Costeras. Guía Metodológica Vol. II. UNESCO, 2001.

Por otro lado, también deben considerarse con criterios de eficiencia operacional la coherencia con las políticas nacionales correspondientes y los instrumentos al alcance (legislativos, reglamentarios, económicos, etc.) para su puesta en marcha (Diagrama 3).



**Diagrama 3**  
**Definiciones globales y actuaciones en lo local**



Fuente: Elaboración propia adaptado de agenda de planificadores locales.  
Turismo Sostenible y Gestión Municipal. OMT, 1999.

## **Marco jurídico**

En el caso particular de Costa Rica la definición de las competencias institucionales para plantear un Modelo de Gestión de Planes Reguladores Costeros no puede definirse al margen del marco jurídico establecido, en particular de la normativa que se deriva de la Ley de ZMT, citada, en cuyo articulado establece con claridad que:

La ZMT 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 (Art. 1).

Corresponde al Instituto Costarricense de Turismo, en nombre del Estado, la superior y general vigilancia de todo lo referente a la zona marítimo terrestre (Art. 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 (Art. 3).

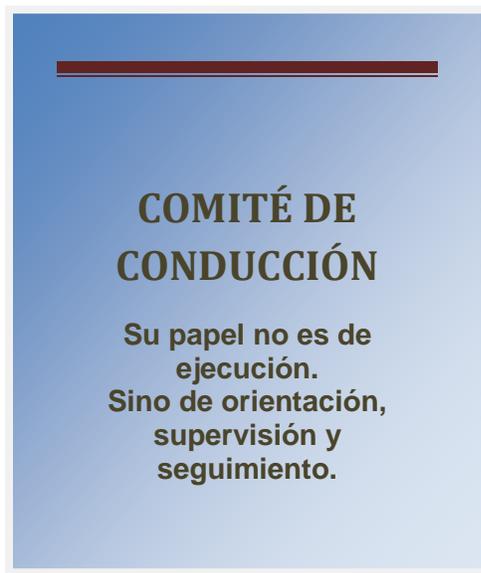
Dicho marco se hace operativo por medio del Reglamento a dicha ley, también citado, y es regulado por un régimen jurídico basado en las interpretaciones de la Procuraduría General de la República, los pronunciamientos de la Sala Constitucional y las disposiciones de la Contraloría General de la República.

## Modelo de Gestión

En concreto el Modelo de Gestión de Planes Reguladores Costeros que se propone, se conceptualiza a partir del diagnóstico realizado, con base en el estudio comparado de experiencias internacionales utilizando la técnica del *Benchmark* y el análisis de casos nacionales, incluyendo el examen de la legislación atinente y los Planes Reguladores Costeros formulados por el ICT para los casos seleccionados, el análisis de involucrados, la realización de entrevistas en profundidad y consultas a funcionarios claves y la celebración de reuniones, encuentros y talleres de trabajo, así como el acopio y depuración de información estadística y otras tareas de investigación y los aportes de funcionarios/as municipales y del ICT.

Se trata de una combinación de estrategias de acción que involucra tanto las capacidades internas fortalecidas de los entes municipales y del ICT, como la participación de instituciones públicas y actores locales y el apoyo externo de organismos asesores de segundo nivel (Federaciones de Municipales). Esta combinación representa una garantía de cumplimiento del *debido proceso* instruido por mandato de la Ley de ZMT. Pudiendo recurrirse de manera eventual a contrataciones externas, de acuerdo con la naturaleza y complejidad de las tareas, siempre y cuando que ello no atente con las competencias ejecutivas que legalmente le competen a los entes municipales y que le prohíben que las mismas sean trasladadas a terceros y se tomen las provisiones financieras requeridas para contar con los recursos para tal fin (Diagrama 4).

La *novedad* es la creación de un Comité de *Conducción* a nivel local, cuya integración particular debe ser definida por la Municipalidad o Concejo Municipal de Distrito respectivo.



## Compromisos de actuación

La premisa inicial es que el Comité de *Conducción* debe ser liderado en forma mancomunada entre la Municipalidad o el Concejo Municipal de Distrito y el ICT e integrado por delegados/as provenientes de:

1. Instituciones de servicio responsables de la inversión pública directa en obras de infraestructura de la ZMT.
2. Cámaras de Turismo y/o Comercio a nivel local o regional vinculadas a la ZMT.
3. Organizaciones comunales con presencia en la ZMT, sean estas asociaciones de desarrollo comunal o asociaciones cívicas o con fines específicos.

### De los deberes

Elaborar un Plan Anual de Coordinación y Verificación del desarrollo y cumplimiento de las metas y proyectos establecidos en los Planes Reguladores Costeros, de la misma forma recomendar las actualizaciones y ajustes necesarios en la ejecución de tales planes, así como también asesorar y dar apoyo a los entes municipales en las tareas relativas al funcionamiento del Departamento de ZMT.

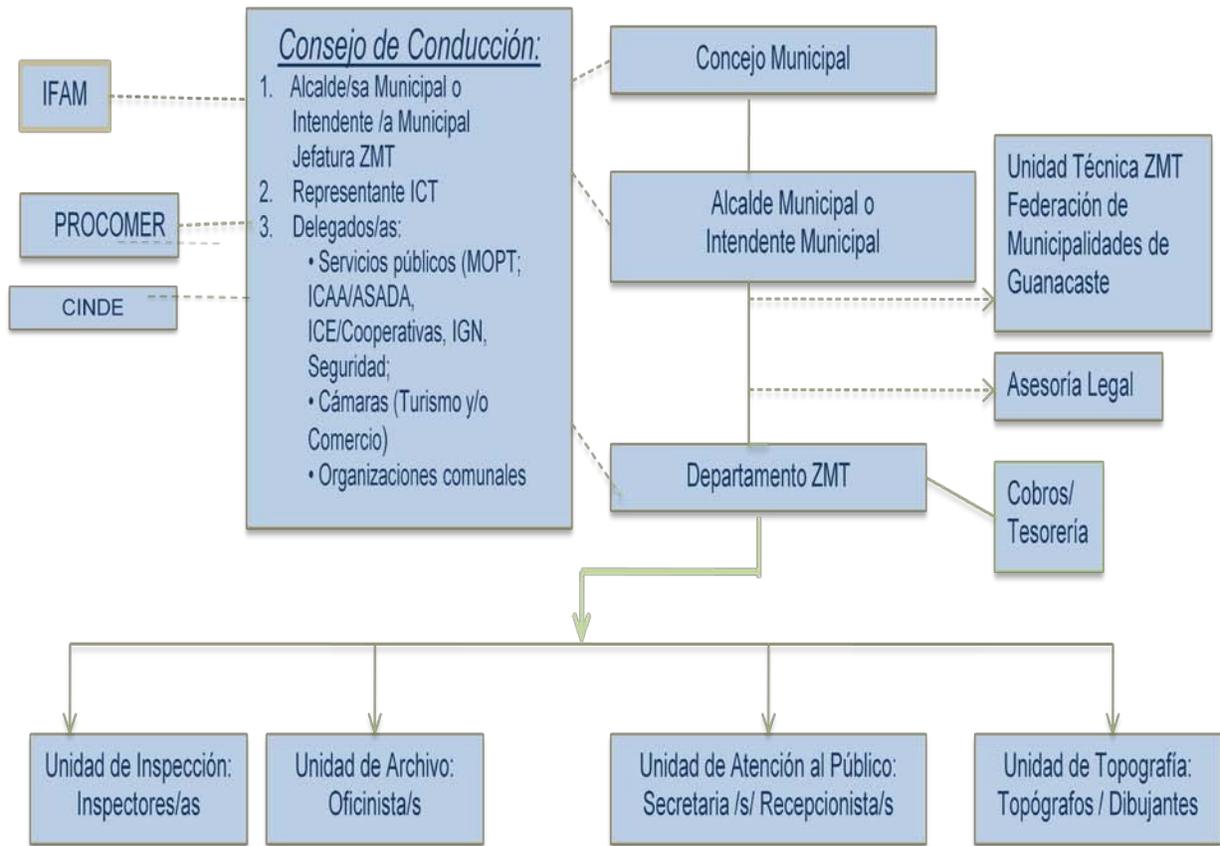
### De la estructura y el funcionamiento

Este Comité de *Conducción* deberá sesionar en forma ordinaria por lo menos una vez cada tres (3) o extraordinariamente cuando el caso así lo requiera. Deberá contar, además, con una Secretaría de Actas y preverse dietas para sus integrantes. En el caso del ICT el funcionario representante en el Comité deberá tener como soporte a un profesional de apoyo que le brinde asistencia técnica a las labores de seguimiento y coordinación requeridas.

## COMPROMISOS DE ACTUACIÓN

1. Constituirse en un espacio de coordinación y sus decisiones no son necesariamente vinculantes, pero debería tener un gran peso en tanto Asesor del Consejo Municipal.
2. Garantizar transparencia en la toma de decisiones, de modo que cada decisión o sugerencia debería hacerse de conocimiento público para evitar malos manejos. Un instrumento de trabajo podría ser una Ayuda-Memoria de las reuniones, que funcione a la manera como funcionan las actas de un Concejo Municipal.
3. Operar como un ente que promueva la eficiencia y eficacia en sus acciones. Bajo circunstancia podría burocratizarse y convertirse en un obstáculo para la toma de decisiones, pues de eso dependerá su utilidad.
4. La naturaleza del ente debe ser técnica y no política.

**Diagrama 4**



**PROCESOS DE TRABAJO**



**Modelo de Gestión de Planes Reguladores Costeros**

Fuente: Elaboración y propuesta propias.



**PASO 1**

- *Armando* el Modelo de Gestión
- Municipalidades, ICT y Actores Locales (económicos y comunales)

**PASO 2**

- Estructurando o Reestructurando al Departamento de Zona Marítimo Terrestre (ZMT)
- Funciones y calificaciones del Personal

**PASO 3**

- Estandarizando los procesos de trabajo
- Descripción de procedimientos



## **PASO 2**

### **Estructurando o reestructurando al Departamento de Zona Marítima Terrestre**

Para obtener los mejores resultados con el Modelo de Gestión de Planes Reguladores Costeros, es necesario que los Concejos de las Municipalidades o de Municipales de Distrito, tomen las decisiones requeridas para cumplir con los siguientes requisitos:

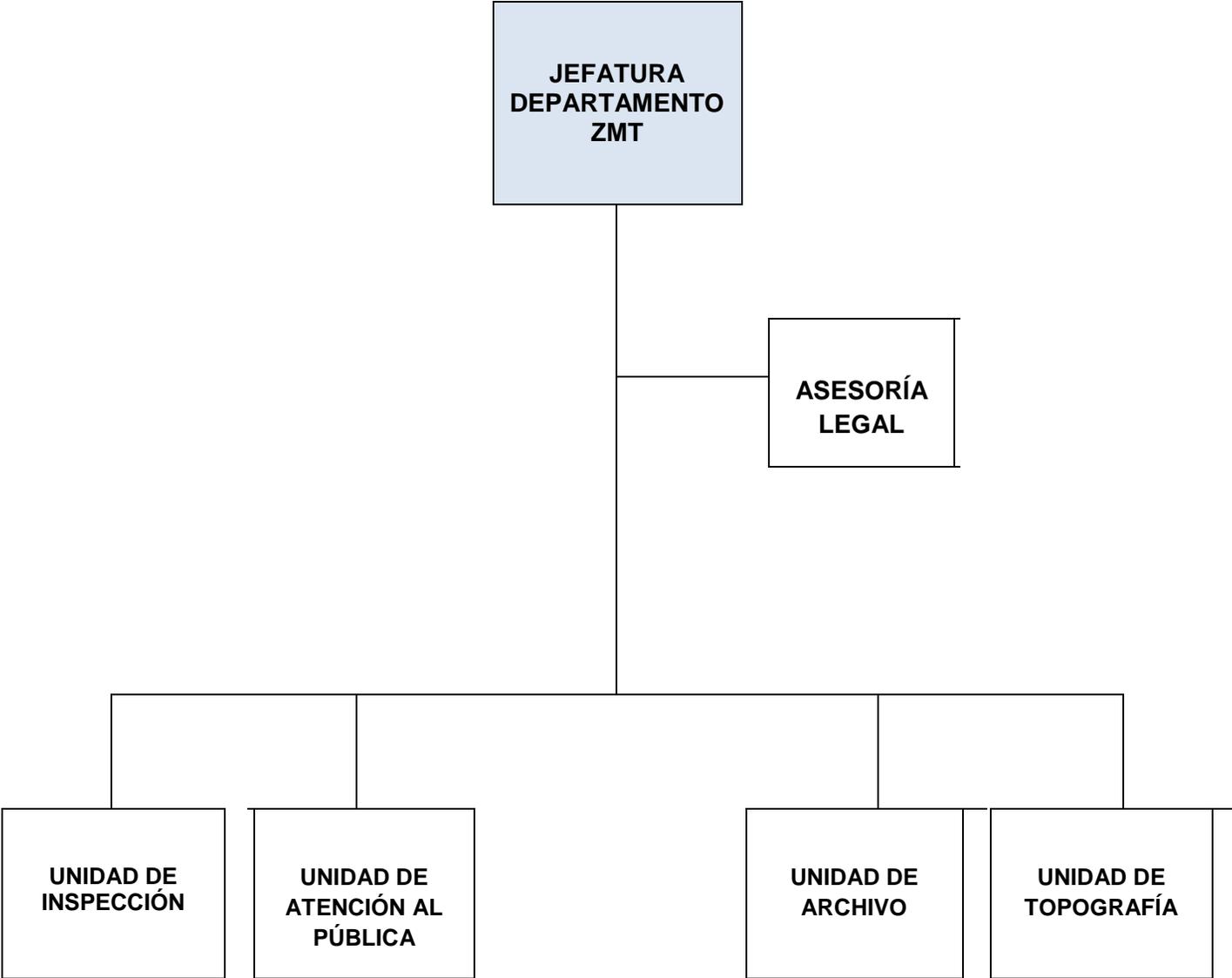
- I. Dotar al Departamento de ZMT de los recursos humanos suficientes (en cantidad y calificaciones) y materiales. Así como de otras facilidades para el desempeño de sus funciones (vehículo, equipo, mobiliario, software y espacio físico que incluya lugares apropiados para los archivos, la realización de reuniones y la atención al público).
- II. Brindar capacitación permanente al personal sobre los distintos aspectos propios de su quehacer, aprovechando los espacios para tal fin ofrecidos por el ICT y el IFAM, sin desmedro de que se recurra a otras posibilidades que el mercado de capacitación ofrece.
- III. Ajustar la estructura organizativa para lograr una gestión de calidad con marcada orientación de servicio.

Otra importante área crítica es la relativa a comunicación e información para anticipar las demandas de las personas usuarias de los servicios y favorecer un conocimiento más certero de los servicios atinentes a los entes municipales. En este aspecto considerado como vital para el desempeño moderno de una organización es necesario realizar de manera prioritaria una inversión importante, lo cual no es directamente imputable a la Gestión del Departamento de ZMT, pero tendría una incidencia notable en la eficacia y eficiencia de tal gestión y contribuiría, además, a evitar el recargo de tareas cotidianas en los/as funcionarios/as municipales a cargo del Departamento en cuestión y a operar con los niveles de presión continua derivados de la demanda de servicios y atención que tiende a ser predominante en la organización de la rutina cotidiana.

El organigrama funcional que se propone, si bien potencia las capacidades derivadas del trabajo en equipo, también permita individualizar tareas y responsabilidades y modernizar el estilo de gestión y asignación de funciones y tareas para el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades municipales con el manejo de las ZMT (Diagrama 5).

**ORGANIGRAMA FUNCIONAL**

**Diagrama 5  
Departamento Zona Marítima Terrestre  
Organigrama**



## DEPARTAMENTO DE ZONA MARÍTIMA TERRESTRE FUNCIONES DE LA JEFATURA

- Planificar, organizar, coordinar, dirigir, controlar y evaluar la gestión del Departamento, mediante un proceso permanente y dinámico.
- Velar porque la Gestión de los Planes Reguladores Costeros se realice atendiendo a criterios de eficacia y eficiencia institucional.
- Coordinar con otras unidades administrativas de la Municipalidad<sup>1</sup>, así como con otras instituciones, tales como el ICT, la Dirección General de Tributación Directa<sup>2</sup>, el MINAE, el INVU, la Procuraduría Nacional, la Contraloría General de la República, entre otras.
- Participar en la formulación de políticas, normas internas y procedimientos del departamento administrativo a su cargo.
- Atender los aspectos administrativos relativos al personal a su cargo, tales como horarios de trabajo, asistencia, vacaciones, trámite de acciones de personal, medidas disciplinarias, entre otras.
- Establecer, mantener y perfeccionar los sistemas de control pertinentes (Art. 10 de la Ley General de Control Interno)
- Coordinar la elaboración y presentación ante el Alcalde/sa o Intendente/a Municipal de los informes, en especial los que se refieran a infracciones en la ZMT para procurar el desalojo inmediato de los invasores con el fin de garantizar su preservación, su libre acceso y disfrute público, considerando que para ello cuenta con normativa legal (Art. 62 y 65 de la Ley N° 6043<sup>3</sup>) que tipifican tales conductas como delitos y establecen las sanciones correspondientes.

<sup>1</sup> Entre otras, deberá coordinar con la Jefatura del Departamento de Cobros la realización y documentación de conciliaciones periódicas de los registros contenidos en la base de datos del sistema automatizado de cobros, contra los expedientes de cada uno de los concesionarios o permisionarios de la zona marítima terrestre, según lo ha indicado en más de una ocasión la Contraloría General de la República.

<sup>2</sup> Esta coordinación lleva implícito el control de antigüedad de avalúos para la actualización de los montos a cobrar por concepto de canon.

<sup>3</sup> **Artículo 62º.** *Quien en la zona marítima 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”.*

- Velar porque se cumpla, hasta donde la limitación de recursos lo permita, con la debida separación de funciones, según lo establece la Norma 4.6 del Manual sobre Normas Generales de Control Interno para la Contraloría General de la República y las entidades y órganos sujetos a su fiscalización.
- Redactar y revisar informes y otros documentos.
- Analizar, tramitar y refrendar con su firma los documentos que así lo requieran.
- Asesorar y orientar al personal a su cargo.
- Coordinar las labores de embellecimiento de la playa y supervisar el trabajo de las cuadrillas a las que se les asigne esa labor.
- Otras labores propias del cargo.

Para el buen desempeño del puesto de Jefatura del Departamento de la ZMT se requieren características tales como: liderazgo, visión futurista, amplitud de criterio, originalidad para el desarrollo de políticas, así como facilidad para organizar y facilitar el accionar en equipo de trabajo.

---

**Artículo 65º.** *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.*

## DEPARTAMENTO DE ZONA MARÍTIMA TERRESTRE FUNCIONES DE LA ASESORÍA LEGAL

La labor de *Asesoría Legal* debe recaer en una persona distinta de la Jefatura del Departamento de ZMT, quien/es, además, de brindar el soporte profesional en la temática relativa a ese tema, también tendría/n la responsabilidad de llevar el control de antigüedad de los avalúos por parte de Tributación Directa, para solicitar, por medio de la Alcaldía Municipal, la actualización de los mismos y los correspondientes ajustes en los cánones y apoyar las labores de inspección en lo atinente a la resoluciones de las irregularidades detectadas en la ZMT y tendrá/n a su cargo las siguientes funciones:

- Asesorar a la Jefatura del Departamento de la ZMT en materia de aplicación de la normativa vigente sobre ZMT y toda otra ley y/o reglamento u otra normativa aplicable, incluyendo pronunciamientos de la Sala Constitucional y de la Procuraduría General de la República, así como resoluciones de la Contraloría General de la República.
- Atender las consultas dentro de plazos razonables y presentar sus opiniones y conclusiones por medio de informes escritos, con el detalle de los análisis pertinentes.
- Recomendar procedimientos que permitan cumplir con todas las disposiciones legales y reglamentarias.
- Con el propósito de mantener un registro actualizado de la normativa aplicable, realizará una permanente revisión de nuevas disposiciones que de alguna manera puedan afectar el cumplimiento estricto por parte del Departamento de ZMT.
- A solicitud de la Jefatura del Departamento de ZMT elaborará documentos y asistirá a reuniones en las cuales pueda ser requerido su consejo y realizará cualesquiera otras funciones atinentes a su cargo.
- Mantener actualizado al personal de inspección del Departamento de la ZMT sobre la normativa pertinente, así como pronunciamientos de distintas instancias, en relación con el tema.

El/la asesor/a legal debe ostentar, como mínimo, una licenciatura en derecho y deberá estar debidamente incorporado/a al Colegio de Abogados de Costa Rica. De preferencia deberá contar con experiencia en la normativa y los procedimientos relacionados con la correcta administración de la ZMT.

## DEPARTAMENTO DE ZONA MARÍTIMA TERRESTRE FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN

Para lograr la mayor eficiencia en sus labores, el/la/los/las inspector/es deberán trabajar amparados en programas de visitas y las funciones a su cargo deberán ser las siguientes:

- Elaborar semanalmente los planes de visitas al campo, los cuales se presentarán a la Jefatura del Departamento de ZMT para su aprobación.
- Efectuar las visitas de inspección en los terrenos ubicados en la ZMT y rendir los informes correspondientes a cada visita, incluyendo aspectos relacionados con construcciones en zonas prohibidas (infracciones), cambios en las actividades establecidas en los contratos de concesión, reclamos, apelaciones, atención de solicitudes de tribunales, entre otros.
- Coordinar las demoliciones cuando estas procedan.
- Otras actividades propias del cargo o que le sean encargadas por la Jefatura del Departamento de la ZMT.

El personal de inspección deberá ostentar, como mínimo, el grado de bachiller en educación media, deberá poseer conocimiento profundo de la normativa aplicable, jurisprudencia y otros aspectos de índole legal y reglamentaria, tener habilidad para relacionarse con *buen trato* y de manera cortés tanto con *clientes internos* (personal de la propia municipalidad), como con *clientes externos* (concesionarios, personal de otras instituciones, entre otros) así como para hacer frente a situaciones no previstas. En razón de lo anterior, deben mostrar una permanente disposición a actualizar sus conocimientos.

## DEPARTAMENTO DE ZONA MARÍTIMA TERRESTRE FUNCIONES DE LA ATENCIÓN AL PÚBLICO

- La atención al público en ventanilla, por teléfono y por correo electrónico.
- La recepción, registro y trámites internos de las solicitudes de concesión.
- El fotocopiado de documentos de los expedientes.
- Control de vencimiento de concesiones para que se realicen los trámites pertinentes con la anticipación que la ley establece.

La preparación mínima requerida para el desempeño del cargo de Secretaria/Oficinista es el Bachillerato en Educación Secundaria, complementado por experiencia en la realización de trámites y conocimiento sobre la normativa vigente.

## DEPARTAMENTO DE ZONA MARÍTIMA TERRESTRE FUNCIONES DE LA UNIDAD DE ARCHIVOS

Encargada de la debida custodia y protección de los expedientes.

El/la funcionario/a a cargo de esta unidad deberá ser persona ordenada, comprometida con la obligación de mantener todos los expedientes a su cargo actualizados, archivados en forma apropiada, y mantener en forma estricta el control de salida de documentos, con fechas de salida, funcionario que lo retiró, motivo del retiro, entre otros datos.

Para el desempeño eficiente de esas funciones es preciso contemplar un espacio apropiado, de acceso restringido y llevar un registro riguroso de los expedientes que salen de ese local.

Deberá, además, contarse con extintores de incendios y cualesquiera otras facilidades que permitan evitar o al menos mitigar los efectos de eventuales siniestros.

Adicionalmente, se recomienda que los documentos relevantes de cada expediente sean copiados, preferentemente por medios electrónicos (*escaneados*) con el propósito de mantener un respaldo de los mismos.

Solamente la persona encargada de la custodia de los expedientes tendrá acceso a los archivos de respaldo, por lo que será la responsable de los mismos y será también quien ingrese los expedientes a la base de datos computadorizada<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Solamente un/a funcionario/a deberá tener la posibilidad de modificar la información contenida en esta base de datos, para lo cual dispondrá de una palabra clave de ingreso (*password*) y será responsable por la oportuna y veraz incorporación de datos a cada expediente digital. Otros/as funcionarios/as podrán consultar, pero no modificar, el contenido de esa base de datos. Será responsabilidad de la Jefatura del Departamento de ZMT el asegurar que, en un plazo razonable, se actualice la base de datos y se mantenga actualizada.

## DEPARTAMENTO DE ZONA MARÍTIMA TERRESTRE FUNCIONES DE TOPOGRAFÍA

Deberán ser funciones a cargo de los/os Topógrafos/as las siguientes:

- Realizar las mediciones de las distintas áreas de la ZMT.
- Verificar la información de los planos de lotes que sean presentados.
- Coordinar las labores del ayudante y del dibujante.

Los/as topógrafos/as deberán contar con título universitario que los capacite para el desempeño del cargo o preparación equivalente.

Para el cargo de ayudante/a del trabajo de campo entre las funciones principales se deberían incluir a las siguientes:

- Acompañar a los/as topógrafos/as en sus giras al campo.
- Realizar las tareas de asistencia que los/as topógrafos/as les indiquen.

El/la ayudante/a de trabajo de campo deberá poseer, como mínimo, tercer año aprobado de educación secundaria (octavo año de educación diversificada).

Para el caso del/a dibujante sus funciones serían:

- Interpretar y dibujar los planos de topografía a partir de la información que le sea suministrada por el Topógrafo.
- Corregir planos cuando se presenten modificaciones en las medidas u orientación de los linderos.

- Atender y resolver consultas del personal interno de la Municipalidad y/o de los interesados externos.
- Realizar otras labores propias del cargo.

Quien/es ocupe/n el cargo de dibujante/a deberá/n poseer el grado de bachiller en educación media o graduado de colegio técnico profesional, poseer adiestramiento específico en las labores propias del cargo o preparación equivalente que le permitan realizar eficientemente las labores propias de su cargo.

**PASO 1**

- *Armando* el Modelo de Gestión
- Municipalidades, ICT y Actores Locales (económicos y comunales)

**PASO 2**

- Estructurando o Reestructurando al Departamento de Zona Marítimo Terrestre (ZMT)
- Funciones y calificaciones del Personal

**PASO 3**

- Estandarizando los procesos de trabajo
- Descripción de procedimientos



### **PASO 3** **Estandarizando los procesos de trabajo**

La Gestión de Planes Reguladores Costeros implica un conjunto de procesos de trabajos que involucra responsabilidades directas en las distintas instancias del Modelo de Gestión.

**Diagrama 6**  
**Procesos de trabajo de la Gestión de Planes Reguladores Costeros**

Fuente: Elaboración propia.



## PROCESOS DE TRABAJO

En el caso de los planes reguladores costeros la inversión debe entenderse como el aporte de capital necesario para revalorizar a la ZMT. Le compete al *Comité de Conducción* liderar el proceso tendiente al establecimiento de la jerarquización de las inversiones públicas y a la delimitación de las competencias institucionales para tal tarea; así como, promover la atracción de inversión privada e impulsar los vínculos de coordinación con las instituciones especializadas en ese tema (Recuadro 1).

### Recuadro 1 Proceso de Inversión

#### 1. Inversión

##### 1.1 Pública

Dirigida a la construcción de obras de infraestructura en la Zona Pública de la ZMT.

##### 1.2 Privada

Orientada a la atracción de inversión en la ZMT para la generación de empleo e ingresos provenientes del trabajo.

Fuente: Elaboración propia.

El manejo de *concesión* es un aspecto central en la Gestión de Planes Reguladores Costeros, cuya responsabilidad de ejecución recae directamente en el Departamento de ZMT del ente municipal correspondiente, y su otorgamiento convoca la participación del Alcalde/Intendente Municipal y de los Concejos, requiriéndose la aprobación del ICT y del IDA, cuando corresponda. En el proceso es posible distinguir de acuerdo con la Ley sobre ZMT, cuatro acciones relativas al mismo y para cada una de ellas es posible definir un procedimiento específico (Recuadro 2).

### Recuadro 2 Proceso de Concesión

#### 2. CONCESIÓN

##### 2.1 Otorgamiento

Autorización que realiza la autoridad municipal correspondiente para el disfrute y aprovechamiento de la Zona Restringida de la ZMT a favor de una persona natural o jurídica.

##### 2.2 Prórroga

Ampliación del plazo de otorgamiento de una concesión.

##### 2.3 Extinción

Vencimiento del plazo del otorgamiento de una concesión, renuncia o abandono, fallecimiento o ausencia legal del/a concesionario/a, no acordamiento de prórroga o cancelación.

##### 2.4 Cancelación

Anular el derecho de la concesión otorgada.

Fuente: Elaboración propia.

La *inspección* es un proceso de trabajo cuya responsabilidad de ejecución también recae de manera directa en el Departamento de ZMT y es posible distinguir tres acciones interrelacionadas, aunque llevadas a cabo con un procedimiento único que siempre debe incluir el registro escrito (Recuadro 3).

**Recuadro 3**  
**Proceso de Inspección**

- 3. INSPECCIÓN**
- 3.1 **Por concesión**  
Inspección realizada previo al otorgamiento de una concesión.
- 3.2 **Por rutina**  
Inspección realizada en forma permanente para verificar el estado de situación en la ZMT y detectar irregularidades.
- 3.3 **Por denuncia**  
Inspección que debe realizarse cuando se tuviere conocimiento de alguna anomalía en la ZMT.

Fuente: Elaboración propia.

Las *irregularidades* se refieren a la detección de usos contrarios a la legislación en la ZMT, lo que implica, a su vez, la instrumentación de dos acciones legales por parte del Departamento de ZMT. Ambos, la detección de irregularidades como la realización de las acciones que corresponden son responsabilidades que atañen al Departamento de ZMT. Por las implicaciones de las mismas puede recurrir a asesoría legal y técnica, tanto en el interior del ente municipal como de otras entidades de apoyo (Recuadro 4).

**Recuadro 4**  
**Proceso de Resolución de Irregularidades**

- 4. IRREGULARIDADES**
- 4.1 **Desalojo**  
Sacar o hacer salir de la ZMT a quien la usufructúe en forma ilegal.
- 4.2 **Demolición**  
Proceder a derribar las construcciones ilegales en la ZMT.

Fuente: Elaboración propia.

La Gestión de *cobros* se refiere a las acciones que deben realizar los entes municipales para garantizarse los ingresos provenientes de la ZMT. Esta responsabilidad recae directamente en la instancia municipal responsable de tal labor. No obstante, es obligación del Departamento de ZMT mantener los canales de información requeridos, en particular lo que se refiere al monto del canon a cobrar (Recuadro 5).

#### **Recuadro 5** **Proceso de Gestión de Cobro**

<p><b>5. COBROS</b></p> <p><b>5.1 Por Inspección</b> Cuando correspondiere y se refiere al pago de viáticos y transporte.</p> <p><b>5.2 Canon</b> Obligación que debe asumir la persona concesionaria para el disfrute y aprovechamiento de la concesión otorgada en la ZMT.</p> <p><b>5.3 Por Edicto</b> Pago que corresponde a la persona concesionaria para cubrir el costo de la publicación del Edicto en el Diario Oficial La Gaceta para el otorgamiento de la concesión en ZMT.</p> <p><b>5.3 Por trabajos topográficos</b> Pago por costo de preparación de los planos de lotificación.</p>
--

Fuente: Elaboración propia.

La fijación de *canon* corresponde a la determinación del monto que anualmente debe cancelar la persona concesionaria por el disfrute y aprovechamiento de la concesión en ZMT y de acuerdo con los fundamentos legales que rigen para la misma esta tarea le corresponde a la Dirección General de Tributación Directa previa solicitud emanada por el Departamento de ZMT de los entes municipales correspondientes(Recuadro 6).

#### **Recuadro 6** **Proceso de fijación de Canon**

<p><b>6. CANON</b></p> <p><b>6.1 Valorización</b> Establecimiento del monto del canon a pagar por el disfrute y aprovechamiento de la concesión en ZMT, de acuerdo con el avalúo que corresponde realizar a la Dirección General de Tributación Directa.</p> <p><b>6.2 Actualización</b> Renovación del monto a pagar por concepto de canon que debe realizarse a solicitud del Departamento de ZMT como mínimo cada cinco (5) años.</p>
--

Fuente: Elaboración propia.

La existencia de un *Plan Regulador Costero*, debidamente aprobado por las instancias correspondientes (Municipalidades, INVU e ICT) es un requisito indispensable para el otorgamiento de concesiones en la ZMT, sin el cual no es posible proceder a otorgar concesiones.

La elaboración del Plan Regulador Costero es una función del Estado y las municipalidades pueden solicitar al INVU o al ICT su formulación. Esta tarea debe potenciarse por medio del Comité de *Conducción* y una vez que el mismo pase a la etapa de ejecución, es también responsabilidad de dicho Comité liderar el proceso conducente al seguimiento, evaluación y actualización de los Planes Reguladores Costeros (Recuadro 7).

**Recuadro 7**  
**Proceso de Gestión de Cobro en ZMT**

## **7. PLANES REGULADORES COSTEROS**

### **7.1 Actualización**

Poner al día la información y contenidos de los Planes Reguladores Costeros con el propósito de tomar mejores decisiones en las competencias de acción relativas al manejo de ZMT.

### **7.2 Seguimiento**

Acción continua que conduce a determinar los resultados obtenidos con la aplicación de planes reguladores costeros en las ZMT y que provee información para introducir las medidas correctivas que se consideren necesarias.

### **7.3 Evaluación**

Proceso mediante el cual se determina si los resultados obtenidos con la aplicación de los planes reguladores costeros en las ZMT son los deseables o si por el contrario es necesario modificar sus estrategias de implementación y acción.

Fuente: Elaboración propia.



## 1. INVERSIÓN

Le corresponde al Estado la inversión pública necesaria para la construcción de obras de infraestructura (vialidad, agua potable y sistemas de suministro, sistemas de tratamiento de agua y desechos, electrificación y telefonía, amojonamiento y servicios complementarios tales como seguridad, vigilancia y capacitación, entre otros) y tareas como las relativas a la renovación urbana o a los planes de desarrollo. Tal inversión debe realizarla en el caso de la provisión de servicios públicos por medio de los entes responsables de la misma (MOPT, ICAA/ASADA, ICE/Cooperativas de Electrificación, IGN y Ministerio de Seguridad Pública) y la renovación urbana o la formulación de planes de desarrollo corresponde a las municipalidades con el apoyo del ICT, el IFAM, el MINAE, la CNE y otras entidades.

Es competencia del *Comité de Conducción* liderar el proceso tendiente al establecimiento de la jerarquización de las inversiones públicas y a la delimitación de las competencias institucionales.

### **Jerarquización de inversión pública y competencias institucionales**

Para asignar los diferentes niveles de prioridad para la ejecución de las inversiones públicas en obras de infraestructura en la ZMT es posible considerar criterios tales como los siguientes:

1. La contribución a una pronta generación de ingresos para la Municipalidad.
2. La relación de la inversión ya sea en forma directa o indirecta con aspectos relativos a la calidad de vida en general y a la calidad ambiental en particular y
3. La vinculación con factores determinantes para el ordenamiento territorial de la ZMT y de las áreas de protección en la zona de interés.

En función de lo anterior se pueden determinar tres órdenes de prioridades:

- A. *Alta prioridad*: indicada por la convergencia de los tres criterios mencionados.
- B. *Prioridad media*: cuando están presentes al menos dos de los criterios ya enunciados.
- C. *Prioridad baja*: correspondiente con uno de los criterios considerados.

## Análisis de proyectos de inversión

En el tema de *Análisis de Proyectos de Inversión* conviene iniciar recordando que el concepto de Evaluación de Proyectos, en su sentido más amplio, se refiere a una valoración y reflexión sistemática sobre el diseño, la ejecución, la eficiencia, la efectividad, los procesos, los resultados (el impacto) de un proyecto en ejecución o en proceso. En ese sentido, es importante enmarcar a la evaluación como parte del *ciclo de vida* del proyecto (Diagrama 6).

**Diagrama 7**  
**Ciclo de Vida de un Proyecto de Inversión**



Fuente: Elaboración propia.

La evaluación *ex-ante* (antes de la ejecución) que es la que realiza con el fin de determinar la conveniencia de realizar a un determinado proyecto de inversión puede llevarse a cabo con enfoques diversos, de los cuales los más frecuentemente utilizados son:

1. *El enfoque privado o financiero*, mediante el cual se evalúan los resultados desde el punto de vista de la empresa o institución, en este caso de la Municipalidad, que ejecutará y operará el proyecto; y,
2. *El enfoque social o económico*, que toma en cuenta los impactos para la sociedad en su conjunto. Lo típico es que, en proyectos de instituciones del sector público, como las municipalidades, se requiera de ambas evaluaciones (Recuadro 8).

**Recuadro 8**  
**Similitudes y diferencias entre los enfoques de evaluación**  
**privado o financiero, social o económico**

Similitudes	
<p>En ambos enfoques de evaluación de proyecto, tanto en el privado o financiero como en el enfoque social o económico, se trabaja a partir de modelos.</p> <p>En los dos casos se preparan cuadros proyectados, se calculan los principales indicadores (TIR, VAN, Relación Beneficio/Costo) y los criterios de decisión están asociados con los resultados obtenidos con el cálculo de esos indicadores (financieros o económicos, según sea el caso).</p>	
Diferencias	
<i>Enfoque privado o financiero</i>	<i>Enfoque social o económico</i>
<p>Utiliza precios de mercado y toma en cuenta tanto los impuestos como los eventuales subsidios, en tanto que para la evaluación social estos constituyen simples transferencias.</p>	<p>Utiliza precios de cuenta o precios <i>sombra</i> (costos de oportunidad sociales) y se incorporan las consecuencias sociales, favorables y/o desfavorables, de las <i>externalidades</i>.</p>

Fuente: Elaboración propia.

La evaluación *ex ante* de proyectos de inversión, conocida con frecuencia como estudio de factibilidad, es una técnica mediante la cual se recopila, se genera y se analizan los antecedentes financieros y/o económicos con el propósito de evaluar, tanto cuantitativamente como cualitativamente, las posibilidades, ventajas y desventajas de asignar recursos escasos a un determinado proyecto. La finalidad de dicha evaluación es aportar elementos de juicio que contribuyan en el proceso de toma de decisiones sobre la ejecución de un proyecto. Sus componentes metodológicos son diversos (Diagrama 7).

**Diagrama 8**



**Componentes metodológicos de la  
Evaluación Ex Ante de Proyectos de Inversión**

Fuente: Elaboración propia.

Adicionalmente, el análisis de proyectos correspondiente a cualquier entidad que se encuentre en operación, deberá realizarse utilizando análisis incremental, el cual solamente considera el aumento o la disminución de los ingresos y costos totales como consecuencia directa del proyecto evaluado.

El procedimiento para el análisis de proyectos de inversión debe cumplir con cada una de las actividades indicadas anteriormente, las cuales están interrelacionadas entre sí. En consecuencia, un adecuado análisis de proyectos de inversión requiere de un conjunto de especialistas en diferentes campos que, mediante el concepto de trabajo en equipo, elaboren los distintos componentes y cálculos requeridos para la evaluación.

Como ya se ha indicado dada la relativa complejidad y nivel de especialización técnica que implica ese análisis, no luce atinado recomendar a los entes municipales el desarrollo de un proceso de trabajo con el respectivo procedimiento para tal fin en el Departamento de ZMT, ya que ello implicará la contratación de profesionales (economistas, administradores, abogados y otros) con experiencia en las diferentes áreas de inversión que desarrollen las distintas etapas requeridas para el análisis de proyectos de inversión. A este respecto una decisión de esa naturaleza resultaría en extremo onerosa para los entes municipales, por cuanto tendrían que asumir la contratación permanente de los/as funcionarios/as requeridos para tal labor, cuyas funciones no, necesariamente, estarían sujetas a una temporalidad prolongada en el tiempo.

En virtud de lo anterior lo que se recomienda por considerarlo más conveniente es que cuando se requiera la evaluación de proyectos de inversión, se recurra al mecanismo de Contratación Externa de Servicios Profesionales, acatando para tal fin el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley N° 7494. Ley de Contratación Administrativa y sus reformas, incluyendo a la más reciente que reforma las Excepciones y la Estructura Mínima y entrará en vigencia el 21 de abril del 2009 y a la letra indica<sup>5</sup>:

*Refórmase la Ley N° 7494, Ley de Contratación Administrativa, del 2 de mayo de 1995, en las siguientes disposiciones:*

a) *El inciso h) del artículo 2. El texto dirá:*

*“Artículo 2.- Excepciones*

*[...]*

*h) La actividad que, por su escasa cuantía, no convenga que sea sometida a los procedimientos ordinarios de concurso, de conformidad con los límites establecidos en el artículo 27 de esta Ley. En estos casos, la administración cursará invitación por lo menos a tres potenciales proveedores idóneos, si existen, y adjudicará a la oferta de menor precio, sin perjuicio de que se valoren otros factores que se estimen relevantes, lo cual deberá definirse en la invitación. La administración estudiará todas las ofertas que se presenten al concurso, independientemente de si provienen de empresas que fueron invitadas o no.*

*[...]”*

b) *El artículo 45, cuyo texto dirá:*

---

<sup>5</sup> Ley N° 8701, Reforma Parcial de la Ley 7494, Contratación Administrativa, publicada en La Gaceta N° 20, del 21 de enero de 2009.

*“Artículo 45.- Estructura mínima*

*En la licitación abreviada se invitará a participar a un mínimo de cinco proveedores del bien o servicio, acreditados en el registro correspondiente.*

*Si el número de proveedores inscritos para el objeto de la contratación es inferior a cinco, la administración deberá cursar invitación mediante publicación en el Diario Oficial La Gaceta. La Administración también queda facultada, en cualquier otro caso, para cursar invitación mediante publicación en el Diario Oficial La Gaceta, cuando así lo estime conveniente para la satisfacción del interés público.*

*Independientemente de la forma o el medio de invitación, la administración está en la obligación de estudiar todas las ofertas presentadas a concurso. En los casos en los que se utilice un registro precalificado, podrán participar solamente las empresas que cumplan esa precalificación, antes de la apertura de las ofertas, independientemente de si han sido invitadas o no.*

*El plazo para recibir ofertas no podrá ser inferior a cinco días hábiles ni superior a veinte, salvo en casos muy calificados en que la administración considere necesario ampliarlo hasta un máximo de diez días adicionales; para ello, deberá dejar constancia, en el expediente, de las razones que lo justifican.*

*El acto de adjudicación deberá dictarse dentro del plazo establecido en el cartel, el cual no podrá ser superior al doble del fijado para recibir ofertas. Este plazo podrá prorrogarse por un período igual y por una sola vez, siempre y cuando se acrediten razones de interés público para esa decisión. Vencido dicho plazo sin que se haya dictado el acto de adjudicación, los oferentes tendrán derecho a dejar sin efecto su propuesta y a que se les devuelva la garantía de participación, sin que les resulte aplicable sanción alguna. Asimismo, los funcionarios responsables de que el acto de adjudicación no se haya dictado oportunamente, estarán sujetos a las sanciones previstas en los artículos 96 y 96 bis de esta Ley, por incumplimiento general de plazos legales.*

*Para lo no previsto en esta sección, el procedimiento de licitación abreviada se regirá por las disposiciones de la presente Ley para la licitación pública, en la medida en que sean compatibles con su naturaleza.”*

Por otro lado, y de acuerdo con el Art. 7 de la Ley de Contratación Administrativa citada y su Reglamento, se debe incluir en el Programa de Adquisiciones al menos, la siguiente información:

- a. Tipo de bien, servicio u obra por contratar.
- b. Proyecto o programa dentro del cual se realizará la contratación.
- c. Monto estimado de la compra.
- d. Período estimado del inicio de los procedimientos de contratación.
- e. Fuente de financiamiento.
- f. Cualquier otra información complementaria que contribuya a la identificación del bien o servicio.

Una vez cumplidos con los requisitos presentados anteriormente con base en el Art. 10 de la misma ley, se debe trasladar la información pertinente a la Proveduría Institucional, que es la instancia responsable de conducir el procedimiento de contratación administrativa, conforme a las siguientes actividades:

- a. Verificar que se cuenta con el contenido presupuestario disponible para atender la erogación.
- b. Determinar el procedimiento de contratación administrativa a seguir conforme a la ley y a cualesquiera otras disposiciones aplicables.
- c. Establecer los controles necesarios para cumplir con el cronograma estándar de las tareas y plazos máximos previamente definidos por ésta; para los diferentes procedimientos concursales y de excepción a los procedimientos ordinarios de contratación.
- d. Comunicar a cada uno de los funcionarios responsables, los plazos y las tareas que deberán desempeñar, según el cronograma.
- e. Elaborar, con la participación de las unidades usuarias, técnica, legal y financiera, según corresponda, el respectivo cartel. Asimismo será la encargada de que exista una versión última del cartel que contenga todas las modificaciones, disponible tanto en medios físicos como electrónicos, cuando así proceda.
- f. Custodiar el expediente original y atender las consultas que la propia Administración o terceros formulen sobre el estado del procedimiento.

Teniendo clara la obligatoriedad de cumplir con las disposiciones legales aplicables, a continuación se presentan, a rasgos generales, los principales pasos a seguir en el procedimiento para la contratación de una empresa o firma consultora especializada para realizar Análisis de Proyectos de Inversión. Cabe destacar que dicho procedimiento es aplicable a cualquier contratación externa de servicios profesionales, con independencia del propósito de la asistencia técnica de la misma (Diagrama 8).

**Diagrama 9**  
**Procedimiento a seguir en la Contratación Externa de Servicios Profesionales**



Fuente: Elaboración propia con la base en la Ley N° 7494,  
Ley de Contratación Administrativa de la República de Costa Rica.

## Atracción de inversión privada

PROCOMER es la entidad que en el país, por mandato legal, centraliza las funciones relativas tanto a promoción general, como a promoción de inversión, realizando tal labor en el entendido de que este componente del desarrollo nacional cobra mayor relevancia en el tanto que Costa Rica se integra cada vez más al mundo y siga brindando las ventajas necesarias para ser un destino competitivo.

Para el cumplimiento de esa función el Área de Inversión Nacional y Extranjera de PROCOMER realiza, en vinculación con el conjunto de entes públicos y privados considerados como relevantes para tal fin, un conjunto de actividades orientadas a brindar asistencia en la instalación de la inversión en el país, mediante la coordinación y facilitación de procesos ante los entes pertinentes, así como la identificación de sectores estratégicos de inversión en el país y el desarrollo de las zonas rurales del país por medio de la Inversión, tanto Extranjera Directa como Nacional o Doméstica (<http://www.procomer.com/Espanol/inversion-15/inversion-15-01.html>).

En razón de lo anterior y, en vista de las altas dotaciones de recursos que son requeridas para la promoción de inversión en general y del turismo en particular, unido a la existencia de instituciones especializadas en el tema a nivel nacional, como se indica antes, las cuales cuentan con personal capacitado, presupuesto asignado y oficinas en ciudades estratégicas a nivel internacional, se estima que no corresponde al ámbito municipalidad, con sus escasos recursos y su poco conocimiento del tema, realizar esta labor de promoción de inversiones, la cual deberá ser el fruto de un esfuerzo coordinado entre las distintas instituciones especializadas en estos temas. Corresponde eso si al *Comité de Conducción* establecer y dar seguimiento a las vinculaciones interinstitucionales para tal fin, por medio de la formulación de un Plan de Acción Conjunta.

En ese sentido, y acorde las consideraciones antes expuestas, se propone realizar un proceso de acercamiento con la instancia responsable de la promoción de inversión en PROCOMER, para ofrecerle información sobre las características de la ZMT que deban ser consideradas de mejor manera, con base en la experiencia y conocimiento específico de la misma, teniendo claro cuáles sobre las ventajas que a nivel general y de la Región ofrece el país en materia de atracción de inversión. Razón por la cual, a manera de ilustración y con fines edificantes, se presenta un resumen de tales características (Recuadro 9).

**Recuadro 9**  
**Costa Rica y Región Guanacaste. Ventajas para la Atracción de Inversión**

<b>Costa Rica como país</b>	
1.	Democracia y Estabilidad Política
2.	Reducido tamaño del país que reduce los tiempos de traslado de personas y mercancías desde y hacia los puertos y de conexión en el interior del país, favoreciendo el transporte terrestre y reduciendo los costos por ese concepto.
3.	Incentivos y estímulos a la inversión privada
4.	Dotación de infraestructura de servicios básicos: suministro de agua potable, energía eléctrica, telefonía e infocomunicación
5.	Tiempo de duración y frecuencia diaria de vuelos comerciales a mercados norteamericanos
6.	Franja Horaria: por ejemplo, dos horas de diferencia con La Florida, en EUA.
<b>Guanacaste como Región</b>	
1.	Localización del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber que opera en apego a normas internacionales de seguridad y mantiene en expansión la frecuencia de los vuelos comerciales( <a href="http://www.dgac.go.cr/transporte_aereo/itine_aido03.htm">http://www.dgac.go.cr/transporte_aereo/itine_aido03.htm</a> )
2.	Carreteras de Rutas Nacionales en buen o regular estado
3.	Gran diversidad de flora y fauna
4.	Variedad de atractivos turísticos (sol/playa, turismo de aventura, parques nacionales y reservas naturales, folklore, artesanía y acontecimientos programados)
5.	Trato y amabilidad de la gente

Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, y con el interés de proporcionar una *especie* de guía de trabajo sobre el tipo de articulación requerida con los entes públicos y privados que realizan labores de atracción de inversión extranjera, se ha construido una tabla que resume la posición, objetivos que persiguen y responsabilidad política y técnica operativa que le corresponde a los distintos entes con alto grado de interés en el tema.

El razonamiento que se ha utilizado para dicha construcción es una aplicación del concepto de *stakeholders*, término utilizado para hacer referencia a los *actores que pueden afectar o ser afectados* por una determinada decisión o acción y que juegan un papel esencial en los propósitos de la Planificación Estratégica. Estos individuos u organizaciones pueden ser internos o externos, y en algunos casos ambos a la vez. En ese caso el actor interno es el ente municipal, con las distintas instancias y estamentos que lo integran (Concejo Municipal o de Distrito, Alcaldía/Intendente Municipal, Departamento de ZMT) y los externos son los que no forman parte directa de la misma, pero que asumen responsabilidades ejecutivas en el proceso que se trate, en este caso la atracción de inversión. que corresponde, como ya se ha mencionado a PROCOMER en lo que se refiere a la atracción de inversión en general, al ICT en atracción turística y a la Coalición Costarricense de Iniciativas de Desarrollo (CINDE), entidad privada sin fines de lucro, confirmada como organización de interés público y que como tal se ocupa de propiciar un ambiente positivo de negocios y un *clima* favorable a la inversión extranjera directa ([http://www.cinde.org/es/?page\\_id=107](http://www.cinde.org/es/?page_id=107)) (Recuadro 10).

**Recuadro 10**  
**Actores con alto grado de interés en el proceso de atracción de inversión privada**

<b>Actor</b>	<b>Posición</b>	<b>Misión</b>	<b>Responsabilidad técnica y operativa</b>
<b>ICT</b>	Promover el desarrollo turístico integral con el fin de mejorar el nivel de vida de los costarricenses, manteniendo el equilibrio entre lo económico, lo social, la protección del ambiente, la cultura y la infraestructura.	Ser la institución líder y rectora de la actividad turística del país.	La política general en torno al sector turismo en el país comprende disposiciones generales no negociables que rigen el desarrollo turístico y el accionar del ICT en la proyección de futuro, las cuales tienen una connotación de largo plazo y deben considerarse ser de acatamiento obligatorio por parte de la industria turística nacional.
<b>PROCOMER</b>	Arraigar la inversión con una base exportadora y promocionar al país como destino para la inversión.	Facilitar y apoyar al inversionista nacional o extranjero potencial o instalado, promover oportunidad de inversión o co-inversión, promover la inversión en sectores especiales y en Zonas alejadas, e identificar obstáculos en el clima de inversiones con el fin de mejorarlo.	Inteligencia, promoción, facilitación y mejoramiento
<b>CINDE</b>	Lograr un crecimiento sostenible en varios proyectos de inversión extranjera directa en áreas competitivas comprobadas en Costa Rica, al generar ingresos, empleo, eslabonamientos, transferencias tecnológicas y conocimientos para beneficio de todos los Costarricenses.	Contribuir al desarrollo del país a través de la inversión extranjera directa.	Asistir a las empresas en su proceso de selección del lugar para establecer la operación. Estos servicios de asistencia previa al establecimiento giran en torno a de dos áreas específicas: suministrar información detallada sobre el país y sus ventajas y organizar agendas de inversión personalizadas.
<b>Municipalidad/ Concejo Municipal de Distrito</b>	Contribuir a generar un clima propicio para el desarrollo de actividades económicas, tendientes a la generación de empleo e ingresos provenientes del trabajo y a elevar el nivel y calidad de vida del municipio.		Ejecución de acciones concretas en el ámbito local, tales como la formulación de Planes de Desarrollo Local.

Fuente: Elaboración propia.

En virtud de lo ya anotado en relación con las capacidades y necesidades de inversión para llevar adelante en forma eficiente un proceso de atracción de inversión extranjera, lo que corresponde a nivel local con el liderazgo del Comité de Conducción es promover la formulación de un Plan de Acción en coordinación con las instituciones mencionadas, PROCOMER y CINDE, incorporando el *sentir* de actores comunitarios organizados y su expresión en iniciativas u oportunidades de negocios, con el fin de fortalecer el mercadeo turístico (Diagrama 9).

**Diagrama 10**  
**Esquema de relacionamiento en materia de atracción de inversiones**

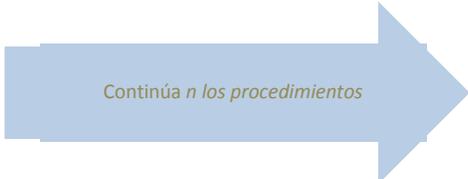


Fuente: Elaboración propia.

El canal de coordinación entre los entes municipales y las entidades que asumen responsabilidades en la atracción de inversiones debería ser directo, por esa razón se indica con el símbolo de + en rojo. En ese sentido, le cabría la responsabilidad específica de llevar adelante una campaña informativa con carácter noticioso a nivel local sobre el Desarrollo del Plan de Acción sugerido para efectos de la Promoción y Fomento de Inversiones. El involucramiento en dicho plan de acción es una responsabilidad que compete a la Municipalidad en su conjunto y no solamente al Departamento de ZMT y su impulso debería partir y conducirse a través del liderazgo político de la figura del Alcalde/Intendente Municipal, obviamente con la venia y sanción del Concejo Municipal.

**NOTA ACLARATORIA:**

Para efectos de facilitar la lectura el articulado de la Ley sobre ZMT y el Reglamento a la misma han sido actualizados. Así, por ejemplo, cuando se hace referencia al Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) se menciona por su denominación actual: Instituto de Desarrollo Agrario y su correspondiente sigla: IDA. En las alusiones a la Municipalidad se incluye al Concejo Municipal de Distrito. En las referencias al Intendente Municipal, anterior forma de denominación del ejecutivo municipal, ahora conocido como Alcalde Municipal y reservado el término de Intendente Municipal para la figura ejecutiva del Concejo Municipal de Distrito. Igualmente, en la medida de lo posible, se trata de corregir el sesgo andrógono en el lenguaje utilizado por la normativa.



## 2. CONCESIÓN

### Definición

La *concesión* es el otorgamiento por parte de la autoridad competente para el disfrute y aprovechamiento de la zona restringida de la ZMT a favor de una persona, natural o jurídica, que así lo solicite, siempre y cuando cumpla los requisitos y aporte la documentación solicitada. Solamente la Municipalidad puede otorgar concesión en las zonas restringidas, salvo las excepciones contempladas en la legislación.

### Base legal

Ley N° 6043, Ley sobre la ZMT citada (Cap. VI) y Reglamento a la Ley, también citado (Cap. II), de donde se derivan los procedimientos.

### Requisitos previos

De acuerdo con la Ley sobre ZMT, citada, para el otorgamiento de concesiones en la ZMT son requisitos previos los siguientes:

**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 (destacados nuestros).

**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 (destacados nuestros).

En el mismo sentido de requisitos previos para el otorgamiento de concesiones, el Reglamento a la Ley sobre ZMT establece:

**Artículo 62.-** 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 Art 2 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 (Modificado por el Decreto Ejecutivo N° 16370-G, publicado en La Gaceta N° 132 del 12 de julio de 1985) (destacados nuestros).

En lo que corresponde al orden se aplica el principio de *primero en tiempo es primero en derecho*. En otras palabras, que quien primero solicite es quien tiene el derecho de ser atendido.

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 prioridad sobre los demás.

## Procedimiento para el otorgamiento de concesiones

1. **Presentar ante la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito correspondiente la fórmula autorizada por el ICT (Ver Solicitud de Concesión en páginas siguientes), o en su defecto un escrito que cumpla con los requisitos establecidos por Ley de la ZMT y su reglamento** (Datos del solicitante, sea éste persona física o jurídica y datos de la parcela).

La solicitud debe presentarse acompañada de los **requisitos básicos** establecidos en el Reglamento a la Ley sobre ZMT, los cuales son:

- a. Nombre de la persona interesada, 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
- d. Uso que se va a dar al predio.

Si la persona solicitante se trata de una sociedad debe incluirse una certificación de la distribución de capital social, donde se refleje que un 50% como mínimo corresponde a capital costarricense. Además, debe suministrarse un lugar para notificaciones. Esta solicitud deberá estar autenticada por un abogado y llevar el respectivo timbre del Colegio de Abogados, conforme a lo establecido en el Art. 27 del Reglamento a la Ley de ZMT.

Toda solicitud o escrito que se presente ante el Departamento de ZMT deberá acompañarse de las copias que la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito indique. La Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito hará constar la razón de recibido en el original y cada copia, consignando los datos de rigor (hora, fecha y nombre del/a empleado/a que lo recibe) y devolverá una copia al/a portador/a como lo indica el Art. 28 del Reglamento supracitado.

En el caso de que faltare alguno de estos requisitos el/la funcionario/a municipal a cargo de la recepción de la solicitud no está facultado/a para recibirla. Tampoco podrá aceptar la mencionada solicitud si la misma presentare errores. Si por equivocación se hubiere recibido con omisiones, el Departamento de ZMT deberá notificar a la persona interesada 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 u omisiones, la solicitud se tendrá por anulada sin perjuicio de que la persona interesada pueda volver a presentarla.

## SOLICITUD DE CONCESIÓN

USO DE LA MUNICIPALIDAD	
USO DE LA MUNICIPALIDAD	SOLICITUD RECIBIDA _____
FECHA _____	_____
HORA _____	_____
FUNCIONARIO _____	_____
NOMBRE _____	_____
FIRMA _____	

MUNICIPALIDAD  
DE \_\_\_\_\_

EXPEDIENTE N°

\_\_\_\_\_ LUGAR Y FECHA

### 1. DATOS DEL SOLICITANTE

1.1 SOLICITANTE:
1.2 CÉDULA DE IDENTIDAD O JURÍDICA
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 Interiores			
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"/>	_____

2. Una vez recibida la solicitud, el Departamento de ZMT deberá **verificar si la persona solicitante no forma parte de las exclusiones** indicadas en el Art. 46 de la Ley de ZMT que a la letra indica:

La Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito correspondiente, en la zona bajo su jurisdicción, no podrá otorgar ninguna concesión a favor de sus regidores, propietarios o suplentes, o del ejecutivo municipal (actualmente se le denomina Alcalde Municipal y se reserva ese título para el ejecutivo del Concejo Municipal de Distrito), o de sus parientes en primero o segundo grados por consanguinidad o afinidad. Tanto respecto a ellos como para quienes intervinieren en el otorgamiento o autorización de concesiones y en general, regirán 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.

O bien sino se están **incumpliendo las disposiciones** establecidas en el Art. 47 de la misma Ley de ZMT en cuanto al No Otorgamiento de 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.
- d. A entidades constituidas en el país por extranjeros y
- e. A entidades cuyas acciones o cuotas o capital, correspondan en más de cincuenta por ciento a extranjeros.

3. Una vez que el Departamento de ZMT haya verificado que la solicitud cumple con los requisitos se procede a realizar la **inspección** en el terreno, posterior a lo cual se **prepara un edicto**. Para lo cual debe darse como condición que la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito proceda a cobrar primero a la persona interesada el costo del edicto y cuando procediere, los gastos de inspección, que comprenden viáticos y transporte. La persona interesada podrá pagar la suma indicada en la Tesorería Municipal o a nombre de la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito o en el banco que ésta le indique. El edicto debe ser publicado, una vez, en el periódico oficial La Gaceta, por cuenta de la persona interesada.

Posterior a la publicación del edicto la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito recibe oposiciones dentro del plazo de 30 días hábiles que el mismo otorga. Si no hay oposiciones, el Alcalde/Intendente Municipal elabora el proyecto de resolución. Si hay oposiciones, antes de elaborar el proyecto de resolución, el Alcalde/Intendente Municipal y la Jefatura del Departamento de ZMT deberán celebrar 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.

El proyecto de resolución recomienda el otorgamiento o no de la concesión, ya sea en forma 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, deben establecerse los términos y obligaciones que fueron acordados.

El paso siguiente es que el proyecto de resolución es conocido por el Concejo Municipal, el cual autoriza la concesión y comisiona al Alcalde/Intendente Municipal para proceder con la firma del contrato.

Una vez firmado el contrato, la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito lo envía para su aprobación al ICT o al Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), en el caso de las áreas que no corresponden a zonas turísticas. Estas entidades dispondrán de un plazo de **treinta días (30) naturales** para dar por aprobado el contrato a partir de la fecha en que la solicitud fue recibida.

Los elementos mínimos que debe contener el contrato de concesión para ser remitido al ICT o el IDA, según corresponda, son los siguientes:

- a. Identificación del/a concesionario/a o su representante legal, citando los datos del registro en que consta su representación.
- b. Datos de identificación del representante municipal e indicación del acuerdo municipal mediante el cual se le autoriza a firmar en este contrato.
- c. Breve reseña de las incidencias ocurridas en el procedimiento de concesión: fecha de presentación de la concesión, existencia o no de oposiciones en el procedimiento, fecha en que se otorgó la declaratoria de zona de aptitud turística o no turística por parte del ICT, fecha en que se adoptó y publicó el plan regulador, fecha del avalúo.
- d. Datos de identificación de la parcela solicitada en concesión y descripción de ésta.
- e. Indicación del uso para el cual fue aprobada la concesión.
- f. Plazo de la concesión y obligaciones del concesionario.
- g. Canon fijado para la concesión.
- h. Transcripción literal del acuerdo municipal mediante el cual se aprueba otorgar la concesión y se autoriza al Alcalde/Intendente Municipal a firmar el contrato.
- i. Identificación del avalúo realizado sobre la propiedad y canon aplicable.(Así modificado por Decreto Ejecutivo N° 21756-MP-J-TUR de 24 de noviembre de 1993).

Una vez que la concesión es aprobada en todas las instancias correspondientes, la persona interesada deberá realizar los trámites requeridos para la inscripción de la misma en el **Registro General de Concesiones** de la Zona Marítima Terrestre del Registro Nacional. Los contratos no surtirán efectos legales hasta tanto no se cuente con dicha inscripción.

A partir de la aprobación de la concesión con un plazo no menor de cinco ni mayor de veinte años, por parte del Concejo Municipal y del ICT o del IDA, se otorga un plazo de **treinta (30) días naturales** para proceder con la firma del contrato y depositar la primera anualidad del canon. Esto último de conformidad con lo establecido en el Art. 42 del Reglamento de la ZMT. Ese canon sustituye el impuesto territorial.

Finalmente, en lo que a otorgamiento de concesiones se refiere es importante la consideración de los Art. 32, 33, 57 y 62 del Reglamento citado de la Ley de ZMT, también citada (Recuadro 11).

**Recuadro 11**  
**Aspectos normativos para el otorgamiento de concesión**

**Artículo 32.-** Toda resolución de mero trámite que se dice en materia de concesiones deberá encabezarse con la indicación de la oficina que la dicta, lugar, hora, fecha y deberá ser firmada por el jefe de la oficina encargada de la zona marítima o por el Alcalde/Intendente Municipal.

**Artículo 32.-** Cuando un expediente de solicitud permanezca sin movimiento durante seis meses o más por motivos imputables a la persona interesada, se tendrá por desistida la solicitud y se procederá a archivo del expediente.

**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.

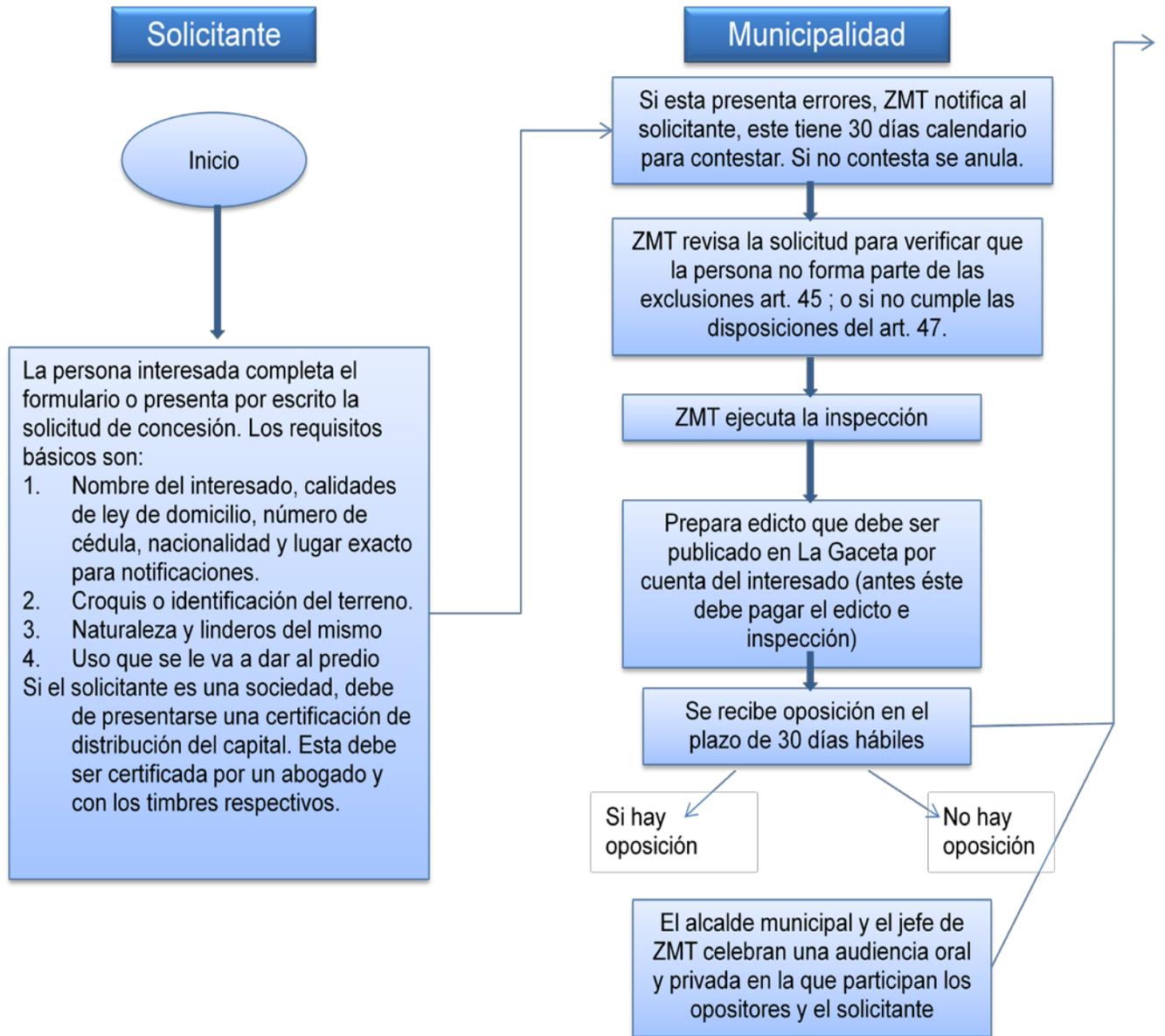
**Artículo 49.-** En **caso de fallecimiento, o ausencia declarada del concesionario**, sus derechos podrán adjudicarse a sus herederos o presuntos herederos parientes. Si no los hubiere, la concesión se tendrá como cancelada y volverá a la municipalidad respectiva incluyendo las construcciones y mejoras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

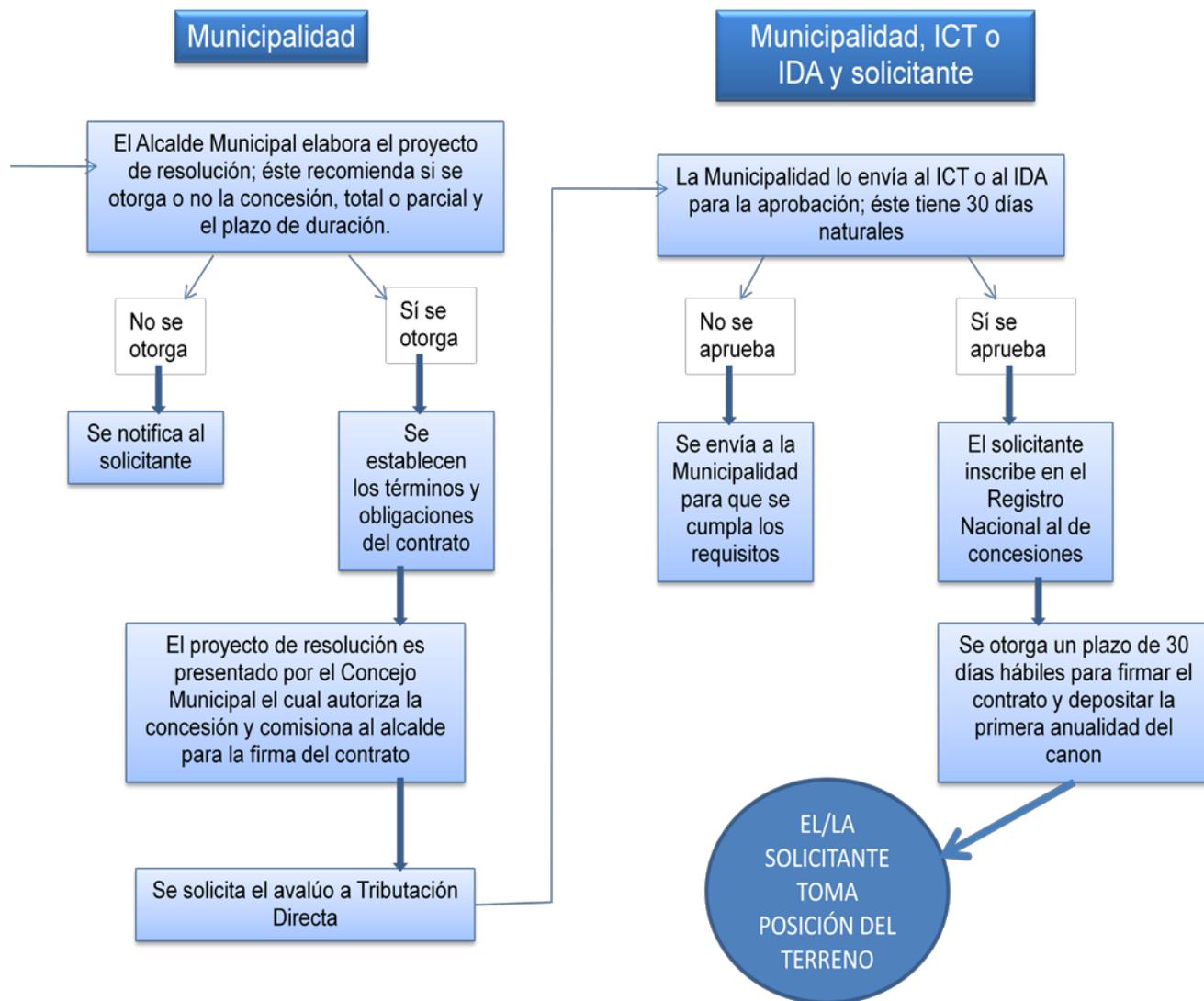
**Artículo 51.-** La **Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito o el instituto correspondiente podrán denegar la prórroga de concesiones** por motivos de utilidad pública o conveniencia general, porque la parcela haya quedado ubicada en la zona pública o se requiera para planes o desarrollos urbanísticos 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.

Fuente: Elaboración y selección propia con base en el Reglamento a la Ley de ZMT, citado (destacados nuestros).

**Diagrama 11**  
**Otorgamiento de Concesiones**



Continúa en la próxima página



Fuente: Elaboración propia

## Prórroga

1. Las concesiones podrán prorrogarse sucesivamente, al término de su vencimiento o de la prórroga anterior, por plazo no mayor que el estipulado en el Art. 48, siempre que lo solicite el/la interesado/a, lo acuerde la municipalidad respectiva y lo apruebe el Instituto correspondiente.
2. La solicitud deberá presentarse dentro de los **tres meses siguientes** al aviso dado por la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito al/a interesado/a sobre su vencimiento del plazo de su concesión.
3. Tales avisos podrá darlos la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito, directamente o por medio de publicación en el Diario Oficial. Para tramitar la solicitud es indispensable que la persona interesada 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.
4. La solicitud de prórroga presentada extemporáneamente se tendrá como nueva solicitud de concesión.
5. 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 (Art. 50 de la Ley de ZMT, citada).

El trámite de prórroga de acuerdo con el Reglamento a la Ley sobre ZMT es el siguiente:

1. La Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito deberá notificar al/a interesado/a la fecha de vencimiento de su concesión, con una anticipación no menor de seis meses ni mayor de un año.
2. Dicha notificación podrá hacerse por medio de publicación de edicto en el Diario Oficial, directamente mediante notificador o, preferentemente, por carta certificada.
3. La solicitud de prórroga deberá hacerla el/a interesado/a ante la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito 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.

4. Para que se le dé trámite a su solicitud de prórroga, el/a concesionario/a 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.
5. La Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito deberá remitir la solicitud de prórroga al ICT al IDA, según corresponda. El instituto correspondiente deberá pronunciarse en el plazo de **treinta (30) 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/Concejo Municipal de Distrito tendrá un plazo de **treinta (30) 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).
6. Si el/la interesado/a 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.

### Casos en que se deniega una prórroga

La Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito o el instituto correspondiente (se refiere al ICT o al IDA) podrán denegar la prórroga de concesiones por:

1. Motivos de utilidad pública o conveniencia general.
2. Porque la parcela haya quedado ubicada en la zona pública.
3. Se requiera para planes o desarrollos urbanísticos o turísticos debidamente aprobados por el INVU y el ICT.
4. Por incumplimiento de las obligaciones del/a concesionario/a establecidas en la ley, sus reglamentos o en el contrato.

En todos los casos los motivos deberán ser debidamente comprobados (Art. 51 de la Ley sobre ZMT, citada).

## Desarrollos urbanos y turísticos

La persona física o jurídica interesada 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.

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

1. El nombre del/a interesado/a 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.
7. Cuando se trate de urbanizaciones, deberá además acompañarse:
8. El diseño geométrico de la urbanización o fraccionamiento, debidamente firmado por el profesional responsable, mostrando claramente el trazado y acho 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.

9. Una reducción del fraccionamiento o urbanización a escala uno a cinco mil (1:5000).
10. 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.

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 por la Ley (Art. 59). 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 antes.

## Extinción de concesión

Las concesiones se extinguen por cualquiera de las siguientes causas:

1. Por vencimiento del plazo fijado sin haber solicitud de prórroga en forma legal.
2. Por renuncia o abandono que hicieren los interesados.
3. Por fallecimiento o ausencia legal del concesionario sin hacerse adjudicación a los herederos o presuntos herederos parientes.
4. Por no acordarse su prórroga conforme establece el artículo anterior y
5. Por cancelación de la concesión (Art. 52 de la Ley sobre ZMT, citada).

Extinguida una concesión por causas ajenas al/a concesionario/a, se le deberá reconocer el valor de las edificaciones y mejoras que existieren en la parcela objeto de la concesión. Si la extinción fuese por motivos imputables al/a concesionario/a, 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 (Art. 55 de la Ley sobre ZMT, citada). Extinguida una concesión, el uso y disfrute plenos de la parcela revertirán a la municipalidad respectiva (Art. 56 de la Ley sobre ZMT, citada).

## Cancelación de concesión

Las concesiones podrán ser canceladas por la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito, o el ICT o el IDA según corresponda, en cualquiera de los siguientes casos:

1. Por falta de pago de los cánones respectivos.
2. Por incumplimiento de las obligaciones del/a concesionario/a conforme a la concesión otorgada o su contrato;
3. Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión.
4. Si el/la concesionario/a impidiere o estorbare el uso general de la zona pública; y
5. Por las demás causas que establece esta ley.

De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al ICT, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el Art. 30 (Art. 54 de la Ley sobre ZMT, citada).

### **Sanciones**

El/la funcionario/a municipal 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/la funcionario/a fuere de elección popular, procederá a la pérdida de su credencial a juicio del Tribunal Supremo de Elecciones, previa información que éste dispondrá levantar (Art. 63 de la Ley de ZMT, citada).

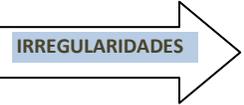
### 3. INSPECCIÓN

#### Definición

La *inspección* es el reconocimiento de la ZMT mediante visita en terreno efectuada por los/as inspectores/as del Departamento de la ZMT, ya sea con el fin de otorgar una concesión, verificar el cumplimiento de la normativa o detectar irregularidades (Ver sección siguiente).

#### Base Legal

Reglamento a Ley Sobre ZMT, citado, Art. 35.



IRREGULARIDADES

#### Requisitos

Cuando proceda la inspección, ésta se hará después de recibido el pago señalado y se notificará al/a solicitante/a la hora y fecha de la misma con **no menos de ocho (8) días naturales** de anticipación.

El/la inspector/a deberá presentar un informe sobre la inspección realizada a la Jefatura del Departamento de ZMT, en el que indicará, como mínimo, la siguiente información:

- a. Localización del terreno y uso que se le va a dar.
- b. Descripción topográfica.
- c. Linderos.
- d. Servidumbres aparentes.
- e. 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 (Reglamento a la Ley de ZMT, citado, Art. 36).

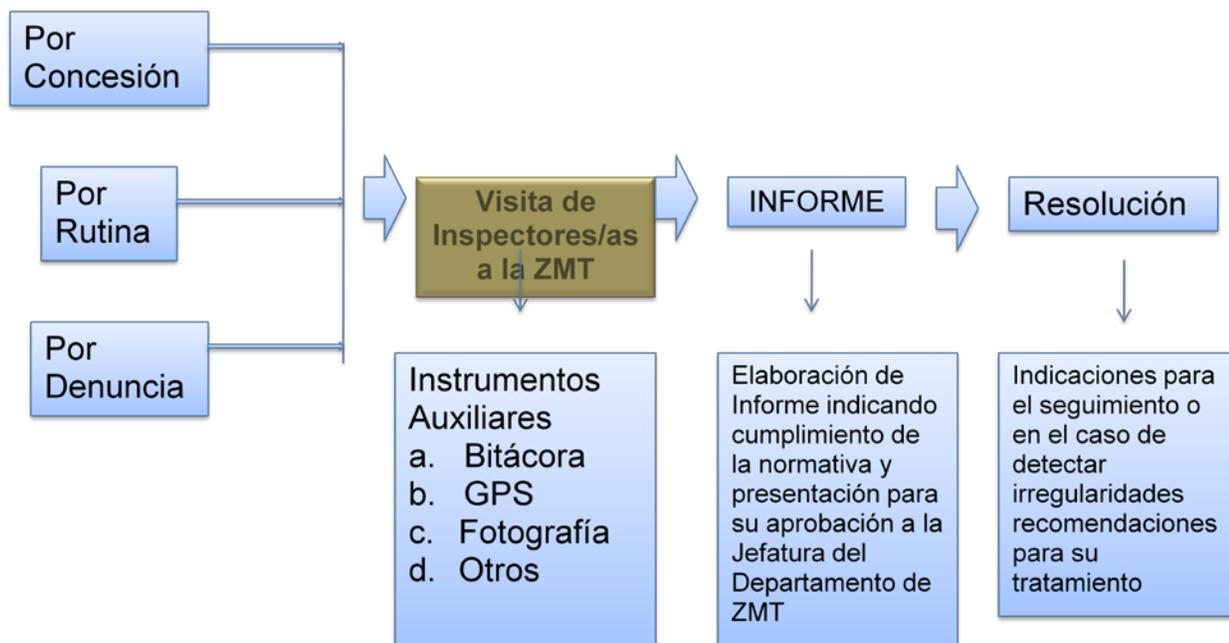
La persona responsable de la Asesoría Legal deberá exponerle en forma mensual o cuando la Jefatura del Departamento de ZMT así lo disponga a los/as inspectores/as sobre eventuales modificaciones a la normativa, pronunciamientos de la Sala Constitucional y/o de la Procuraduría General de la República y Resoluciones de la Contraloría General de la República que deban ser consideradas en la labor de inspección.

El/la oficinista designado/a por la Jefatura del Departamento de ZMT para la gestión de cobro deberá entregar a los/as inspectores/as reportes mensuales sobre la mora en el pago de los cánones.

## Procedimiento de Inspección

1. Los/as inspectores/as deberán elaborar un programa de visitas a la ZMT, el cual debe ser presentado para su aprobación a la Jefatura del Departamento de la ZMT.
  2. Una vez aprobado el plan el/los inspector/es asignado/s deben cumplir con las visitas de campo programadas.
  3. En cada visita el personal asignado a la inspección debe verificar el cumplimiento estricto de la normativa vigente y de las condiciones de cada contrato de concesión.
  4. Cuando corresponda, el personal asignado a la inspección deberá realizar las notificaciones que sean procedentes y, si hace falta, recurrir al consejo de la Asesoría Legal del Departamento de ZMT.
  5. Concluida cada visita el personal responsable de la inspección debe elaborar un informe mediante el cual notifique a la Jefatura del Departamento de la ZMT las irregularidades detectadas; así como las acciones que, de conformidad con la normativa a tomar, como por ejemplo: el desalojo de los infractores, así como a la destrucción o demolición de las construcciones los cuales va a ser asumidos por el/la dueño/a de la propiedad (Ver sección siguiente).
- 
6. El proceso de inspección de la ZMT deberá acogerse a las normas usuales en labores de inspección: utilización de bitácora en el campo, uso de fotografía, Georeferenciamiento y otras técnicas de verificación y elaboración y presentación de informes.

**Diagrama 12**  
**Procedimiento de Inspección**



Fuente: Elaboración propia.

## 4. IRREGULARIDADES

### Definición

Las irregularidades en la ZMT se refieren a los usos contrarios a la Ley sobre ZMT en cuyo caso la misma ley faculta a las autoridades municipales a proceder con el desalojo y la demolición.

### Base Legal

Ley Sobre ZMT, citada, Art. 12-14 (Recuadro 12).

#### Recuadro 12

#### Detección de irregularidades en la ZMT y resolución de las mismas

**Artículo 12.-** En la zona marítima 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/Concejos Municipales de Distritos respectivos, 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 N° 5756-96, de las 14:42 horas del 30 de octubre de 1996 (destacados nuestros).*

**Artículo 14.-** Los/as dueños/as 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.

Fuente: Elaboración y selección propia con base en la Ley de ZMT, citada (destacados nuestros).

### Excepciones

Las disposiciones de la ley no se aplicarán a los predios situados en la ZMT adquiridos con anterioridad a su vigencia, de conformidad con leyes que lo permitieron expresamente, sin perjuicio de las restricciones que el Art. 15 de la Ley sobre ZMT establece para el uso particular de la zona pública que comprendan esos predios (Reglamento a la Ley sobre ZMT, citado, Art. 23).

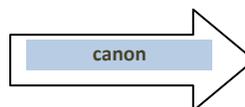
## 5. COBRO

### Definición

El *cobro* se refiere a los ingresos que le corresponde percibir a la autoridad municipal por concepto de los cánones anuales por las concesiones que otorgue. Solamente la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito podrá realizar cobros por ese concepto y la persona concesionaria está obligada a rendir ese pago para el disfrute y aprovechamiento de la misma, sin el cual no puede usufructuar la concesión

### Base Legal

Ley sobre ZMT, citada, (Art. 48) (Ver sección siguiente).



### Excepciones

Solamente podrán liberarse del pago de cánones aquellas concesiones destinadas a proyectos conjuntos de desarrollo turístico entre la municipalidad (Ley sobre ZMT, citada, Art. 28).

### Otros cobros

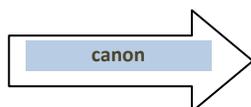
Le corresponde también al ente municipal correspondiente cobrar el costo del edicto y cuando procedieren los gastos de inspección, que comprenden viáticos y transporte, para el otorgamiento de concesiones (Reglamento a la Ley sobre ZMT, citado, Art. 34). Para cubrir el costo de la demarcación, la municipalidad podrá cobrar a los/as concesionarios/as cuyos lotes colinden con la zona pública una tasa por metro lineal de frente, la cual se calculará dividiendo el costo de la demarcación entre el número de metros lineales que abarque la misma (Ley sobre ZMT, citada, Art. 62).

### Registro

En razón de que los avalúos tienen una vigencia de cinco años contados a partir del período siguiente a la fecha en que quedan en firme, la Jefatura del Departamento de ZMT deberá girar las instrucciones necesarias al personal administrativo asignado al mismo, para proceder con un registro actualizado con las fechas de los avalúos realizados por la Dirección General de Tributación Directa para cada lote dado en concesión, con el propósito de solicitar a ese organismo, en forma oportuna, la actualización de los mismos. Los montos de los cánones definitivos, para cada lote, deben ser comunicados en forma escrita a la instancia encargada de cobro en la Municipalidad, para que esta proceda con la actualización y cobros respectivos.

### Gestión de Cobro

La *Gestión de Cobro* es un proceso de trabajo cuya responsabilidad compete a la instancia del ente municipal correspondiente, puede estar organizado en forma de Departamento o bajo la figura de Tesorería y recibe todos los pagos municipales. Es responsabilidad del Departamento de ZMT notificarle a esa instancia el monto a cobrar por concepto de canon y de esta adecuada coordinación depende en mucho la calidad de la gestión del departamento en cuestión (Ver sección siguiente).



## 6. CANON

### Definición

El canon es el precio público que paga anualmente la persona concesionaria por el disfrute y aprovechamiento que realiza de la ZMT. Es una prestación que no se impone en forma coactiva como el caso de los tributos, si no que depende de una solicitud voluntaria de la persona interesado/a, unido a un compromiso contractual de cubrirla (Procuraduría General de la República Resolución O.J.-017-200107 de marzo de 2001).

### Base Legal

Ley sobre ZMT, citada, Art. 48 (Recuadro 13).

#### Recuadro 13

##### Obligatoriedad en el pago de canon por concesiones en la ZMT

**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 (destacado nuestro).

Fuente: Elaboración propia con base en la Ley de ZMT, citada.

Tal como indica la Ley sobre ZMT, citada, el Reglamento a la misma, citado, regula el establecimiento de cánones y asigna a la Dirección General de Tributación Directa la responsabilidad de practicar los avalúos de los terrenos objeto de concesión en la ZMT (Recuadro 13).

**Recuadro 14**  
**Regulaciones al establecimiento de cánones por concesiones en la ZMT**

**Artículo 48.-** Corresponderá a la respectiva Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito 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 Art. 28 de la Ley de ZMT (destacados nuestros).

**Artículo 49.-** 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 Art. 70 de la Ley de Aguas y con la Ley N°.5046 de 16 de agosto de 1972.

**Artículo 50.-** Para los efectos del artículo anterior, la Dirección General de 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 51.-** 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/ Concejo Municipal de Distrito para hacer efectivas las sumas que se le adeudan prescribirá en el plazo de cinco años, conforme lo establece el Art. 86 del Código Municipal.

**Artículo 52.-** En el caso de personas de escasos recursos que residan permanentemente en la zona (se refiere a la zona restringida de la ZMT) 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%).

Fuente: Elaboración propia con base en la Ley de ZMT, citada (destacado nuestro).

## Procedimiento para la valoración y actualización de canon

1. El/la concesionario/a presenta ante la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito un plano de agrimensura en el cual indica el área sobre la cual la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito deberá, previa verificación y estudios, solicitar el avalúo correspondiente a la Dirección General de Tributación Directa.
2. La Jefatura del Departamento de ZMT solicita por escrito a la Dirección General de Tributación Directa la realización del avalúo.
3. Una vez recibido el avalúo la Municipalidad tiene la potestad de decidir si lo acepta o lo rechaza.
4. En caso de aceptar el avalúo realizado por la Dirección General de Tributación Directa, la Jefatura del Departamento de la ZMT debe comunicarlo también por escrito a la persona interesada indicando el monto del canon a pagar, para cuyo cálculo aplicará la tabla de tasas según usos (Recuadro 7). Dicha comunicación deberá hacerse con arreglo al Art. 147 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.
5. Si la persona interesada presentara ante la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito, dentro del plazo establecido por la ley, un recurso de revocatoria en relación con aspectos del avalúo, el Concejo de la Municipalidad o Distrito remitirá el expediente con los alegatos presentados por la persona concesionaria o permisionaria a la Dirección General de Tributación Directa, para efectos de su reconsideración.
6. Una vez recibido el informe de avalúo de la Dirección General de Tributación Directa la Municipalidad resuelve el recurso de revocatoria y fija en forma definitiva el canon a pagar.
7. Si fuere la Municipalidad la que no estuviera de acuerdo con aspectos propios del avalúo, remite el expediente a la Dirección General de Tributación presentando los alegatos y justificaciones del caso.
8. El Departamento de ZMT comunica a la instancia de cobro de la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito el monto a cobrar por concepto de canon para cada lote dado en concesión.

## Procedimiento para el cobro de Canon

1. Una vez fijado el canon a pagar por la concesión en un plazo **no mayor a treinta (30) días hábiles** el Departamento de ZMT debe comunicar a la instancia de cobro en la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito respectivo el monto a cobrar por concepto de canon para cada lote dado en concesión, monto que de previo debe ser informado a la persona a la cual se le aprobó la concesión.
2. La instancia responsable de cobro en un plazo **no mayor de diez (10) días hábiles** deberá proceder con la actualización de los registros con el monto correspondiente.
3. Con base en el Registro de Concesiones que deberá llevar de manera permanentemente actualizado el Departamento de ZMT, esta instancia deberá enviar avisos a las personas con quienes se hayan suscrito contratos de concesiones indicando el monto del canon y la fecha límite de pago, en un plazo **no menos de treinta (30) días naturales a la fecha límite de pago**.
4. Una vez que la persona realice el pago correspondiente, la instancia de cobro deberá comunicarlo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles al Departamento de ZMT, el cual deberá realizar la correspondiente anotación en el registro en un plazo **no mayor de cinco (5) días hábiles**.
5. De cumplirse la fecha de pago sin haberse recibido el monto correspondiente, la Asesoría Legal del Departamento de ZMT deberá proceder de acuerdo con lo establecido por la normativa vigente, para un eventual arreglo de pago o, en su defecto, el trámite administrativo y el trámite de cobro judicial si procediere.

## 7. PLAN REGULADOR COSTERO

### Definición

El Plan Regulador Costero es un instrumento legal y técnico para alcanzar los objetivos de las políticas de ordenamiento territorial en procura de un desarrollo económico, social y ambiental equilibrado en la ZMT y áreas adyacentes.

### Base Legal

Ley sobre ZMT, citada, Art. 31.

Ley N° 4240, Ley de Planificación Urbana, Art. 7, 10, 13 y 17.

Código Municipal, Art. 13 inciso 0.

### Alcances y contenidos

La concepción sobre el alcance y los contenidos de los Planes Reguladores Costeros ha sido desarrollada por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT), la cual da origen al *Manual para Elaboración de Planes Reguladores Costeros*, preparado por el Macroproceso de Planeamiento y Desarrollo Turístico a efectos de estandarizar la manera en cómo se diseñan y preparan tales planes, aprobado en la Sesión Ordinaria de la Junta Directiva del ICT No 5566 del 16 de diciembre de 2008, comunicado mediante el Oficio SJD-865-08 y publicado en La Gaceta N° 28 del 10 de febrero de 2009, y al efecto indica:

#### Recuadro 15 Alcances de Planes Reguladores Costeros

Incluye:

Un conjunto de documentos gráficos (mapas, planos, diagramas), que definen los usos de suelo y los sistemas de vialidad, complementados con un conjunto de documentos escritos (diagnóstico, ordenanzas y reglamentos) que sirven de base para establecer los criterios y normas sobre urbanización, edificaciones, facilidades comunales, servicios públicos, entre otros, con el fin de establecer las estrategias para la implementación de programas, proyectos y actividades, tanto por la iniciativa privada como por la inversión pública, en aras del desarrollo sostenido de la zona costera.

---

Fuente: Elaborado con base en el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, ICT, 2009, citado (destacados del documento).

**Recuadro 16**  
**Contenidos de Planes Reguladores Costeros**

---

**1. Caracterización y Diagnóstico:**

- a. Potencialidades y restricciones
  - b. Análisis Social
  - c. Análisis Turístico
- 

**2. Propuesta estratégica de Planificación:**

- a. Aspectos críticos
  - b. Situación esperada
  - c. Intervenciones
- 

**3. Propuesta de Zonificación**

- a. Zona de Desarrollo Turístico
  - b. Zona Mixta
  - c. Zona para la Comunidad
  - d. Otras Zonas
  - e. Zona Futura
  - f. Zona de Protección
- 

**4. Reglamento de Uso para el Plan Regulador**

---

**5. Modelo de Implementación**

5.1 Determinación de inversiones

- a. Accesos viales a la ZMT
- b. Agua potable y sistemas de suministro
- c. Sistemas de tratamiento de desechos
- d. Electrificación y Telefonía
- e. Amojonamiento
- f. Servicios Generales

5.2 Diseño de estrategia para implementación

- a. Estructura organizacional y funcional
  - b. Necesidades de Recursos Humanos
  - c. Diagnóstico de necesidades de divulgación, capacitación y/o formación para la administración de planes reguladores costeros.
- 

Fuente: Elaborado con base en el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, ICT, 2009, citado.

## **Seguimiento, Actualización y Evaluación**

La responsabilidad de impulsar el proceso tendiente al seguimiento, actualización y evaluación de los Planes Reguladores Costeros corresponde al Comité de *Conducción*. Para lo cual podrá utilizar los mecanismos usuales en este tipo de tareas (Recuadro 17).

### **Recuadro 17**

#### **Mecanismos de seguimiento, evaluación y actualización de Planes Reguladores Costeros**

##### **ACTUALIZACIÓN**

El Comité de Conducción deberá recibir anualmente informes de rendición de cuentas de cada una de las instituciones participantes en el mismo que permitan actualizar el estado de situación de la ejecución de los Planes Reguladores Costeros.

##### **SEGUIMIENTO**

En cada sesión ordinaria del Comité de Conducción del Modelo de Gestión de Planes Reguladores Costeros se deberá incluir un punto de agenda dedicado al seguimiento de la ejecución de los planes y cuando sea necesario se podrá recurrir a la asesoría profesional necesaria para tal fin.

##### **EVALUACIÓN**

Los planes de trabajo anuales el Comité de Conducción deberán incluir una evaluación interna del estado de ejecución de los Planes Reguladores Costeros, para lo cual se basarán, en primera instancia, en los informes de rendición de cuentas de las instituciones involucradas, pudiendo acudir si fuera necesario al acompañamiento y asesoría técnica de profesionales especialistas en el tema y cada tres años (3) años deberá prever la contratación de una evaluación externa que tenga como propósito realizar un balance de la ejecución de los planes reguladores costeros y proponer las medidas correctivas que se consideren necesarias.

Fuente: Elaboración propia.

---

Se agradece a las  
personas de los  
distintos  
organismos  
municipalidades  
que fueron  
consultadas durante  
la realización de los  
estudios pilotos  
realizados para la  
formulación del  
presente manual y  
se espera que el  
mismo sea de  
utilidad para el  
manejo de las ZMT  
de Costa Rica

---



# **P**ERSONAL 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*

Economista con Maestría en Administración de Negocios

*M.Sc. Fernando Ramírez Hernández*

Estadístico con especialización en Muestreo Estadístico

*M.Sc. Ricardo Matarrita Venegas*

Economista con Maestría en Economía Aplicada y Programa de Alta Gerencia

## **Asistente de Investigación**

*M.Sc. Yahaira Delgado Benavides,*

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

Miguel Cortés

Geógrafo

## **Personal de apoyo**

*Bach. Diana Salgado Fallas, Secretaria.*

Bach Mónica Solís, Apoyo logístico para la edición

# DOCUMENTACIÓN ANALIZADA

**Asamblea Legislativa de Costa Rica.** *Ley N° 6043, Ley sobre la Zona Marítima Terrestre.*

-----*. Ley N° 7593, Ley de la Autoridad Reguladores de los Servicios Públicos.*

**Banco Interamericano de Desarrollo (BID)** .2006. *Competitividad, Gobiernos y Organizaciones Locales.* Elaborado por Horacio Escofet. Serie de Estudio Económicos y Sectoriales

**Cicin-Sain, Biliiana y Knecht, Robert.** 1998. *Integrated Coastal and Ocean Management: Concepts and Practices.*

**Comisión Europea.** 1999. *Hacia una estrategia europea para la gestión integrada de las zonas costeras. Principios generales y opciones políticas.* Direcciones Generales Medio Ambiente, Seguridad Nuclear y Protección Civil Pesca Política Regional y Cohesión. 1999ISBN 92-828-6460-X

**Cullía de la Maza, J.** (sin fecha): *La Gestión de la Costa en Asturias Plan de Ordenación del Litoral Asturiano (Pola).* Tomado de <http://www.fundicot.org/ciot%203/grupo%201/P1qinv02.pdf>

**Chi Silva, Marcos** (sin fecha). *Propuesta para un Modelo de Gestión Integral de la Costa del Golfo de México, Tomando como Patrón la Gestión Integral de la Costa de los Estados Unidos.* Centro de Investigación en el Desarrollo de la Ingeniería Portuaria, Marítima y Costera de la Universidad Autónoma de Tamaulipas Facultad de Ingeniería "Arturo Narro Siller".

**Denis, Jacques y Henocque, Ifremer.** 2001. *Instrumentos y Personas para una Gestión Integrada de Zonas Costeras.* Guía Metodológica. Volumen II. UNESCO.

**Estado de la Nación.** 2007. *Diversidad de destinos y desafíos del turismo en Costa Rica: los casos de Tamarindo y La Fortuna*

**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](http://www.mediterranea.org/cae/ley_de_costas.htm).

----- *Reglamento a la Ley de Costas.* Real Decreto 1471/1989 del 1ero. de diciembre de 1989. Extraído el 17 de septiembre, 2008 de [http://www.mediterranea.org/cae/ley\\_de\\_costas\\_reglamento.htm](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 de Fomento Municipal (IFAM).** *Los Planes Reguladores en Costa Rica: Cantonales y Costeros.* 2003. Elaborado por Pérez Peláez, Maribel y Alvarado Salas, Ronulfo.

**Instituto Costarricense de Turismo (ICT):** 2007. *Plan Regulador Integral Centro Turístico Avellanas-Junquillal.* Elaborado por Ecoplan.

-----2007. *Plan de Uso del Suelo y Desarrollo Turístico. Macroprocesos de Planeamiento y Desarrollo.*

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

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

----- 2001. *Estudio para el Plan de Uso de la Tierra en las Zonas Costera de las Unidades de Planeamiento Turístico en la República de Costa Rica.*

**Marchena, M. y otros.** 1993. *Planificación y desarrollo del ecoturismo.* En *Estudios Turísticos*, N° 119-120

**Miranda, Miriam.** 2007. *Tenencia y ocupación de la tierra en la zona marítima terrestre de Costa Rica.* En *Décimo Tercer Informe del Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible.*

**Organización Mundial del Turismo.** 1999. *Agenda para Planificadores Locales: Turismo Sostenible y Gestión Municipal.* Edición para América Latina y El Caribe. ISBN: 92-844-0313-8

**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 las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD):** *Atlas del Desarrollo Humano Cantonal de Costa Rica 2007 / PNUD;* Universidad de Costa Rica. – 1 ed. – San José, C.R. : PNUD, 2007.

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

**Programa Ecoplata.** *Apoyo a la Gestión Integrada de la Zona Costera del Uruguay.* Fase 2006-2009. Plan de Trabajo.

# **F**UNCIONARIOS/AS ENTREVISTADOS/AS

(En orden alfabético por apellidos)

## **Municipalidad de Santa Cruz**

*Lic. Minor Arguedas*  
Asistente del Alcalde Municipal

*Jorge Chavarría*  
Alcalde Municipal

*Alexandra Gutiérrez*  
Administradora

Licda. Roxana Morales Cernas  
Encargada de Planes Reguladores Costeros

*Edwin Ortiz*  
Inspector del Departamento ZMT

*Lic. José Alberto Padilla*  
Jefe del Departamento ZTM

## **Concejo Municipal de Distrito de Cóbano**

Mario Moreira Castro  
Director Financiero del Concejo Municipal

José Eladio Cortés Castrillo  
Intendente Municipal

Alcides Fernández Elizondo  
Encargado del Departamento ZMT

Licda. Agnes Gómez Francheschi  
Alcaldesa Municipal de Puntarenas

William Huertas  
Planificación

Roxana Lobo Granados  
Secretaria

Greivin Carmona Rodríguez  
Inspector ZMT

Katia Nuñez Castro  
Oficinista

**Federación de Municipalidades de Guanacaste**

*Mariela Campos Cruz*  
Coordinadora  
Unidad Técnica ZMT

**Federación de Municipalidades y Concejos Municipales de Distrito de Pacífico (FEMUPAC)**

*Álvaro Jiménez Cruz*  
Presidente  
Alcalde Municipal de Montes de Oro

# F UNCIONARIOS/AS DE OTRAS INSTITUCIONES ENTREVISTADOS/AS

NOMBRE	CARGO	INSTITUCIÓN
Arq. Antonio Farah Matarrita	Subdirector del Departamento de Planeamiento Turístico	Instituto Costarricense de Turismo (ICT)
M.B.A Javier Cruz <a href="mailto:jcruz@ifam.go.cr">jcruz@ifam.go.cr</a> Tel.2507-1200 Christy Williams Aymerich <a href="mailto:cwilliams@ifam.go.cr">cwilliams@ifam.go.cr</a>	Director de Financiamiento	Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM)
Geógrafo. Gerardo Ramírez Tel. 2242-53-20  Ing. Eduardo Lezama  Moisés Bermúdez  Francisco Valverde	Director de UEN Ambiental  Subgerente de Gestión Ambiental  Encargado de Planes Reguladores  Encargado de Inversiones BCIE	Instituto Costarricense de Agua y Alcantarillados (ICAA)
Licda. Haninia Beleida Alfaro Quesada <a href="mailto:balfaro@mopt.go.cr">balfaro@mopt.go.cr</a> Tel.2523-26-09  Licda. Sayira Dávila Sácida Tel. 2523-26-98	Directora de Planificación Sectorial  Departamento de Medios de Transportes	Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT)
Lic. Alexander Segura	Auditor	Contraloría General de la República (CGR)
M.Sc. Luis Varela Arce  Ing. Arturo Morales Meza  Lic. Alberto Poveda	Perito  Perito  Director	Dirección General de Tributación Directa  Dirección General de Tributación Directa. Puntarenas.  Órgano de Normalización Técnica

## ANEXO

### GLOSARIO DE TÉRMINOS UTILIZADOS

(en orden alfabético)

**ACTORES LOCALES:** agentes en los campos económicos, sociales, ambientales e institucionales con expresión cantonal o distrital. Para efectos de la Gestión de los Planes Reguladores Costeros incluye a los/as representantes de las instituciones públicas proveedoras de servicios responsables de la inversión pública requerida para la implementación de los planes reguladores costeros, esto es: MOPT (vialidad); ICAA en zonas urbanas y ASADA en zonas rurales (agua potable y alcantarillado); entes municipales (recolección, manejo y tratamiento de desechos sólidos y vialidades internas en la ZMT); ICE y Cooperativas de Electrificación (electrificación y telefonía); IGN (amojonamiento); Ministerio de Seguridad Pública (seguridad ciudadana) y CNE (emergencias y prevención de desastres de origen natural); a las Cámaras Empresariales de Turismo y/o Comercio y a las organizaciones comunales (Asociaciones de Desarrollo y Asociaciones con fines específicos, tales como los Comités de Defensa de la Tortuga Baula) (Ver Diagrama 4).

**ACTUALIZACIÓN DE CANON:** el valor del canon debe ser revisado como mínimo cada cinco (5) años con base en el avalúo de los terrenos objeto de concesiones practicado por la Dirección General de Tributación Directa. 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 (Art. 50, Reglamento a la Ley sobre ZMT).

**ACTUALIZACIÓN DE PLANES REGULADORES COSTEROS:** se trata de poner al día la información y contenido de los Planes Reguladores Costeros. Le corresponde al Comité de Conducción recibir anualmente informes de rendición de cuentas de cada una de las instituciones participantes en el mismo que permitan actualizar el estado de situación de la ejecución de dichos planes (**Ver también Seguimiento de Planes Reguladores Costeros y Evaluación de Planes Reguladores Costeros**).

**AMOJONAMIENTO:** demarcación de la ZMT. 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 Art. 2 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 (Modificado por el Decreto Ejecutivo N° 16370-G, publicado en La Gaceta N° 132 del 12 de julio de 1985) (Art. 62, Reglamento a la Ley sobre ZMT).

**ANÁLISIS DE PROYECTOS DE INVERSIÓN PÚBLICA:** examen y estudio de los proyectos de inversión pública requeridos en la ZMT para determinar la conveniencia de su ejecución. Labor que debe ser impulsada por el Comité de Conducción de la Gestión de Planes Reguladores Costeros y preverse la contratación externa de servicios profesionales en los casos en que resulte necesaria su aplicación.

**ATRACCIÓN DE INVERSIÓN PRIVADA:** actividades orientadas a brindar asistencia en la instalación de la inversión en el país, mediante la coordinación y facilitación de procesos ante los entes pertinentes, así como la identificación de sectores estratégicos de inversión en el país y el desarrollo de las zonas rurales del país por medio de la Inversión, tanto Extranjera Directa como Nacional o Doméstica. Para el cumplimiento de esa función PROCOMER, institución pública gubernamental responsable de la promoción de las exportaciones y las inversiones, cuenta con el Área de Inversión Nacional y Extranjera que realiza esta función en vinculación con el conjunto de entes públicos y privados considerados como relevantes para tal fin ( <http://www.procomer.com/Espanol/inversion-15/inversion-15-01.html>) y CINDE, una organización privada de interés pública define como su misión contribuir al desarrollo del país mediante la atracción de inversión extranjera directa (<http://www.cinde.org/es/>) (Diagrama 10).

**CANCELACIÓN DE CONCESIONES:** anulamiento de la concesión, la ley de ZMT autoriza tanto a los entes municipales correspondientes, como al ICT y al INVU, a proceder con la cancelación de las concesiones cuando la persona concesionaria no cumple con el pago de los cánones respectivos, incumpla con las obligaciones contractuales de la concesión otorgada, viole las disposiciones de dicha ley o impidiere o estorbare el uso general de la zona pública. De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al ICT, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el Art. 30 (Art. 54, Ley sobre ZMT) (**Ver también Concesión, Otorgamiento de Concesión, Prórroga y Extinción**).

**CANON:** precio público que paga anualmente la persona concesionaria por el disfrute y aprovechamiento que realiza de la ZMT. De acuerdo con la interpretación de la Procuraduría General de la República es una prestación que no se impone en forma coactiva como el caso de los tributos, si no que depende de una solicitud voluntaria de la persona interesado/a, unido a un compromiso contractual de cubrirla (Resolución O.J.-017-200107 de marzo de 2001) (**Ver también Cobro de Canon**).

**CICLO DE VIDA DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN PÚBLICA:** se refiere a los diferentes momentos del mismo, entre los cuales es posible distinguir a los siguientes: identificación de la idea, definición del propósito, diseño del proyecto, evaluación *ex ante* (antes de la entrada en ejecución), ejecución propiamente dicha y evaluación *ex post* (una vez finalizada la ejecución) (Diagrama 7).

**COBRO DE CÁNON:** ingresos que le corresponde percibir a la autoridad municipal por concepto de las concesiones que otorgue. Solamente la Municipalidad/Concejo Municipal de Distrito podrá realizar cobros por ese concepto y la persona concesionaria está obligada a rendir ese pago para el disfrute y aprovechamiento de la misma, sin el cual no puede usufructuar la concesión (**Ver también Canon**).

**COMITÉ DE CONDUCCIÓN:** instancia colegiada liderada en forma mancomunada entre los entes municipales y el ICT e integrado por instituciones de servicio responsables de la inversión directa en

obras de infraestructura de la ZMT, las Cámaras de Turismo y/o Comercio a nivel local o regional vinculadas a la ZMT y organizaciones comunales con presencia en la ZMT, sean estas asociaciones de desarrollo comunal o asociaciones cívicas con fines específicos. Es responsable de elaborar un Plan Anual de Coordinación y Verificación del desarrollo y cumplimiento de las metas y proyectos establecidos en los Planes Reguladores Costeros, de la misma forma recomendar las actualizaciones y ajustes necesarios en la ejecución de tales planes, así como también asesorar y dar apoyo a los entes municipales en las tareas relativas al funcionamiento del Departamento de ZMT (**Ver también Modelo de Gestión de Planes Reguladores Costeros**).

**CONCESIÓN:** disfrute y aprovechamiento de la zona restringida de la ZMT por una persona natural o jurídica (Cap. 6 de la Ley sobre ZMT y Cap. II del Reglamento a la Ley sobre ZMT, de donde se derivan los procedimientos (**Ver también Otorgamiento de Concesión, Prórroga, Extinción y Cancelación**)).

**EVALUACIÓN DE PLANES REGULADORES COSTEROS:** es el proceso mediante el cual se determina si los resultados obtenidos con la aplicación de los planes reguladores costeros en la ZMT son los deseables o si por el contrario es necesario modificar sus estrategias de modificación y acción. Le corresponde al Comité de Conducción incluir en sus planes de trabajo anuales una evaluación interna del estado de ejecución de tales planes y prever la contratación de una evaluación externa cada tres (3) años (Ver también Actualización de Planes Reguladores Costeros y Seguimiento de Planes Reguladores Costeros).

**EVALUACIÓN DE PROYECTOS DE INVERSIÓN:** en su sentido más amplio, se refiere a una valoración y reflexión sistemática sobre el diseño, la ejecución, la eficiencia, la efectividad, los procesos, los resultados (el impacto) de un proyecto en ejecución o en proceso. En ese sentido, es importante enmarcar a la evaluación como parte del *ciclo de vida* del proyecto (**Ver también Análisis de Proyectos de Inversión y Evaluación Ex Ante de Proyectos de inversión**)(Diagrama 6).

**EVALUACIÓN EX ANTE DE PROYECTOS DE INVERSIÓN:** es la evaluación que se realiza antes de iniciar la ejecución de un proyecto y se lleva a cabo con el fin de determinar la conveniencia de realizar a un determinado proyecto. Conocida con frecuencia como estudio de factibilidad, es una técnica mediante la cual se recopila, se genera y se analizan los antecedentes financieros y/o económicos con el propósito de evaluar, tanto cuantitativamente como cualitativamente, las posibilidades, ventajas y desventajas de asignar recursos escasos a un determinado proyecto. La finalidad de dicha evaluación es aportar elementos de juicio que contribuyan en el proceso de toma de decisiones sobre la ejecución de un proyecto. Sus componentes metodológicos son diversos (Diagrama 7). Puede efectuarse con enfoques diversos, de los cuales los más frecuentes utilizados son: *El enfoque privado o financiero*, mediante el cual se evalúan los resultados desde el punto de vista de la empresa o institución, en este caso de la Municipalidad, que ejecutará y operará el proyecto; y, *El enfoque social o económico*, que toma en cuenta los impactos para la sociedad en su conjunto. Lo típico es que, en proyectos de instituciones del sector público, como las municipalidades, se requiera de ambas evaluaciones (Recuadro 8) (**Ver también Análisis de Proyectos de Inversión y Evaluación Proyectos de inversión**).

**EXTINCIÓN DE CONCESIÓN:** Vencimiento del plazo de otorgamiento de una concesión, renuncia o abandono, fallecimiento, ausencia legal con concesionario/a, no acordamiento de prórroga o cancelación (Ley sobre ZMT, Art. 52) Extinguida una concesión por causas ajenas al/a concesionario/a, se le deberá reconocer el valor de las edificaciones y mejoras que existieren en la parcela objeto de la concesión. Si la extinción fuese por motivos imputables al/a concesionario/a, 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 (Art. 55 de la Ley sobre ZMT, citada). Extinguida una concesión, el uso y disfrute plenos de la parcela revertirán a la municipalidad respectiva (Art. 56, Ley sobre ZMT) (**Ver también Concesión, Otorgamiento de Concesión, Prórroga y Cancelación**).

**FUNCIONES:** responsabilidades que le competen a los funcionarios/as (Por ejemplo: Funciones del Personal del Departamento de ZMT).

**GESTIÓN DE PLANES REGULADORES COSTEROS:** acción y efecto de realizar las diligencias conducentes al logro de un propósito, lo que implica poner en práctica en forma eficiente, eficaz y oportuna estrategias de acción para gobernar, dirigir, disponer u organizar recursos de distinto tipo con el fin de llevar adelante los planes reguladores costeros (**Ver también Gestión Integrada de ZMT y Modelo de Gestión de Planes Reguladores Costeros**).

**GESTIÓN INTEGRADA DE ZMT:** *proceso dinámico que reúne gobiernos y sociedades, ciencias y administradores, intereses políticos y privados en pro de la protección y del desarrollo de sistemas y recursos costeros. Este proceso intenta optimizar las alternativas a largo plazo privilegiando los recursos y su uso racional y razonable* Cicin-Sain, Knecht, 1998 (**Ver también Gestión de Planes Reguladores Costeros y Modelo de Gestión de Planes Reguladores Costeros**).

**INSPECCIÓN:** reconocimiento de la ZMT mediante visita en terreno efectuada por los/as inspectores/as del Departamento de la ZMT, ya sea con el fin de otorgar una concesión, verificar el cumplimiento de la normativa o detectar irregularidades (**Ver también Irregularidades**) (Diagrama 12).

**INVERSIÓN:** en el caso de los planes reguladores costeros la inversión debe entenderse como el aporte de capital necesario para revalorizar a la ZMT. Le compete al *Comité de Conducción* liderar el proceso tendiente al establecimiento de la jerarquización de las inversiones públicas y a la delimitación de las competencias institucionales, promover la atracción de inversión privada e impulsar los vínculos de coordinación con las instituciones especializadas en ese tema (**Ver también Inversión Pública y Atracción de Inversión Privada**).

**INVERSIÓN PÚBLICA:** aporte del Estado para la construcción de obras de infraestructura (vialidad, agua potable y sistemas de suministro, sistemas de tratamiento de agua y desechos, electrificación y

telefonía, amojonamiento y servicios complementarios tales como seguridad, vigilancia y capacitación, entre otros) y tareas como las relativas a la renovación urbana o a los planes de desarrollo. Tal inversión debe realizarla en el caso de la provisión de servicios públicos por medio de los entes responsables de la misma (MOPT, ICAA/ASADA, ICE/Cooperativas de Electrificación, IGN y Ministerio de Seguridad Pública) y la renovación urbana o la formulación de planes de desarrollo corresponde a las municipalidades con el apoyo del ICT, el IFAM, el MINAE, la CNE y otras entidades (**Ver también Inversión y Análisis de Proyectos de Inversión**).

**IRREGULARIDADES:** usos contrarios a lo establecido en el Art. 12 de la Ley sobre ZMT (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). En cuyo caso la misma el Art. 13 de la misma ley faculta a las autoridades municipales a proceder con el desalojo y la demolición (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 (**Ver también Inspección**).

**MANUAL:** conjunto de instrucciones, que se pretende sean fáciles de entender y fáciles de aplicar.

**MODELO DE GESTIÓN DE PLANES REGULADORES COSTEROS:** plataforma institucional operando en forma de red responsable de velar por la elaboración, ejecución, actualización, seguimiento y evaluación de dichos planes (**Ver también Gestión de Planes Reguladores**).

**ORGANIGRAMA FUNCIONAL:** estructura organizativa de un departamento por unidades (Por ejemplo: Organigrama Funcional del Departamento de ZMT).

**OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN:** autorización que realiza el ente municipal correspondiente para el disfrute y aprovechamiento de la zona restringida de la ZMT a favor de una persona natural o jurídica que así lo solicite, siempre y cuando cumpla los requisitos y aporte la documentación necesaria. Solamente los entes municipales pueden otorgar esa autorización. Las concesiones e otorgan por un plazo no menor de cinco ni mayor de veinte años (Art. 48, Ley sobre ZMT) (**Ver también Concesión, Prórroga, Extinción y Cancelación**) (Diagrama 11).

**PLAN REGULADOR COSTERO:** instrumento legal y técnico para alcanzar los objetivos de las políticas de ordenamiento territorial en procura de un desarrollo económico, social y ambiental equilibrado en la ZMT y áreas adyacentes (Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, ICT, 2009, citado).

Le corresponde al Comité de Conducción impulsar el proceso para su elaboración, ejecución, actualización, seguimiento y evaluación (Ver también Actualización, Seguimiento y Evaluación de Planes Reguladores Costeros). 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 (Ley sobre ZMT, Art. 38).

**PRÓRROGA DE CONCESIÓN:** ampliación del plazo de otorgamiento de una concesión. Las concesiones podrán prorrogarse sucesivamente, al término de su vencimiento por un plazo no mayor de 20 años (Art. 50, Ley sobre ZMT) (**Ver también Concesión, Otorgamiento de Concesión, Extinción y Cancelación**).

**SEGUIMIENTO DE PLANES REGULADORES COSTEROS:** es la acción continua que conduce a determinar los resultados obtenidos con la aplicación de planes reguladores costeros en la ZMT y que provee información para introducir las medidas correctivas que se consideren necesarias. Le corresponde al Comité de Conducción incluir en las sesiones ordinarias un punto de agenda dedicado al seguimiento de la ejecución de tales planes y cuando sea necesario podrá recurrir a la asesoría profesional para tal fin (**Ver también Actualización de Planes Reguladores Costeros y Seguimiento a Planes Reguladores Costeros**).

**VALORACIÓN DE CANON:** 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 Art. 70 de la Ley de Aguas y con la Ley N° 5046 de 16 de agosto de 1972 (Art. 49, Reglamento a la Ley sobre ZMT). Para los efectos del artículo anterior, la Dirección General de la Tributación Directa practicará el avalúo de los terrenos objeto de concesiones (Art. 50, Reglamento a la Ley sobre ZMT).

**ZONA MARÍTIMA TERRESTRE:** franja de doscientos (200) metros a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, medido longitudinalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deje el mar en descubierto en la marea baja (Art. 9 de la Ley sobre ZMT). (**Ver también Zona Pública y Zona Restringida**).

**ZONA PÚBLICA:** franja de cincuenta (50) metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria y las áreas que queden al descubierto durante la marea baja (Art. 10 de la Ley sobre ZMT). (**Ver también Zona Marítima Terrestre y Zona Restringida**).

**ZONA RESTRINGIDA:** constituida de una franja de los ciento cincuenta (150) metros restantes, o por los demás terrenos en caso de las islas (Art. 10 de la Ley sobre ZMT). (**Ver también Zona Marítima Terrestre y Zona Pública**).