

Reglamento para el otorgamiento de permisos de uso de la Zona Marítimo Terrestre en el  
Distrito de Paquera

CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE PAQUERA  
REGLAMENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS  
DE USO DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE  
EN DISTRITO DE PAQUERA

Disposiciones generales

Artículo 1º-Propósito. Regular lo concerniente a la forma y el procedimiento que seguirá el Concejo Municipal de Distrito de Paquera para otorgar permisos de uso en la Zona Marítimo Terrestre, hasta tanto existan los respectivos Planes Reguladores Costeros que permiten la aplicación cabal de lo dispuesto en la Ley N° 6043. De esta manera, se implementa este procedimiento con intención expresa de cumplir con el espíritu de dicha ley, de manera ordenada y efectiva, empleando para ello instrumentos que pone a su disposición el ordenamiento jurídico costarricense.

Artículo 2º-Definiciones. En adelante, dentro del presente reglamento, y en general en la aplicación de los procedimientos, deberá entenderse lo siguiente:

- a) Concejo Municipal: Concejo Municipal del Distrito de Paquera.
- b) ICT: Instituto Costarricense de Turismo
- c) IGN Instituto Geográfico Nacional
- d) Zona Restringida: Faja de ciento cincuenta metros a lo largo del litoral de dominio público contados a partir de la zona pública, en la cual se podrá otorgar concesiones para uso y disfrute en áreas determinadas.
- e) Declaratoria: Aquellas áreas de la zona marítima terrestre que hayan sido declaradas como aptitud turística por el ICT por presentar condiciones favorables para el desarrollo y explotación turística.
- f) Pleamar Ordinario: La línea del pleamar ordinaria es, para el litoral pacífico, el contorno o curva de nivel que marca altura de 115 centímetros sobre el nivel del mar, y para el litoral Atlántico es el contorno que marca la altura de 20 centímetros sobre el nivel del mar.
- g) Contrato de Concesión: Pacto o convenio entre el Concejo Municipal del Distrito de Paquera y el Concesionario para el disfrute y aprovechamiento de la zona marítima terrestre, por medio del cual se formaliza la concesión.
- h) Solicitud de Concesión: Documento que presenta un administrado ante el Departamento de Zona Marítima Terrestre para poder obtener una concesión sobre una determinada área o parcela de la zona restringida que se encuentra con un plan regulador aprobado, para lo cual debe cumplir con el trámite, y que se plasma dentro de expediente administrativo.
- i) Permiso de Uso: Resolución administrativa, debidamente fundamentada donde el Concejo Municipal del Distrito de Paquera, le otorga en forma unilateral una determinada parcela de la zona restringida de la zona marítima terrestre bajo su jurisdicción donde no existe un plan regulador costero, a cambio del pago de algún tipo de tasa o canon, Dicho acto administrativo es de carácter revocable por razones de oportunidad, conveniencia o mérito en cualquier momento y le otorga a su beneficiario un interés legítimo derecho precario y no derecho subjetivo en sentido estricto, por lo que el arrendatario o permisionario estará imposibilitado de desarrollar en el sitio construcciones de carácter permanente que pueden

en un futuro obstruir la implementación de un plan regulador, que afecten las condiciones naturales de la zona o que entorpezcan el libre aprovechamiento de la zona pública.

j) Usufructo: El usufructo corresponde al Concejo Municipal, y se refiere a los fines civiles, entendiéndose por esto el derecho que aquellas tienen por dispersiones de la ley para el cobro del canon respectivo producido por las concesiones, permisos de uso o arrendamiento de la parcela y de las mejoras cuando las hubiese.

k) La ley: La ley sobre la Zona Marítima Terrestre N° 6043.

l) PNE: Patrimonio Nacional del Estado.

Artículo 3°-Áreas excluidas de la aplicación del presente procedimiento. Quedan excluidas de la aplicación de este procedimiento, aquellos sectores de la Zona Marítima Terrestre del Distrito de Paquera, que tengan declaratoria de aptitud turística del ICT, la demarcadora de la Zona Pública del IGN y cuenten con su respectivo Plan Regulador vigente que, en conjunto, permitan al Concejo Municipal del Distrito de Paquera el otorgamiento de concesiones, El Concejo Municipal de Distrito de Paquera, no podrá otorgar ningún permiso de uso sobre porciones en la zona marítima terrestre cubiertas de bosque o cuando se trate de terrenos forestales o con esa aptitud, o aquellas definidas como PNE. Concordancia: artículo 42 in fine Ley 6043. Artículo 6, párrafo primero de la Constitución Política, Artículos. 261 a 263 Código Civil (Res Comunes Extra Commercium).

## CAPÍTULO II

### Prohibiciones para otorgar permisos de uso

Artículo 4°-Prohibiciones. El Concejo Municipal, en el área bajo su jurisdicción, no podrá otorgar ningún permiso de uso a favor de sus regidores propietarios o suplentes, o del Intendente Municipal, Síndicos, Propietarios y Suplentes, así como los Concejales del Distrito, o de sus parientes en primero o segundo grado por consanguinidad o afinidad tanto respecto a ellos como para quienes intervienen 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 5901 del 20 de abril de 1976. Se exceptúan los permisos de uso temporales otorgados antes de elegirse o nombrarse el funcionario respectivo. Concordancia: Art. 24 Ley 6043-Dictamen Procuraduría C-151-88, C-163-89, C-133-97.

## CAPÍTULO III

### Sobre los permisos de uso

Artículo 5°-Forma de otorgamiento y acciones que corresponde al permiso. Corresponde al Concejo Municipal del Distrito de Paquera por medio de su Concejo Municipal (Máximo Jerarca) aprobar o denegar los permisos de uso y para ello podrá autorizar al Intendente Municipal a la firma de ellos, de manera unilateral. Esto se hará mediante una resolución administrativa debidamente fundamentada en donde se le otorga a un administrado el uso de una determinada parcela en la porción restringida de la Zona Marítima Terrestre bajo su jurisdicción con fundamento en dicho permiso, el administrado podrá realizar todas aquellas acciones que conlleven el permiso otorgado y que sirven para el disfrute apropiado de la parcela, conforme a las finalidades que establece la ley.

El administrado no podrá desarrollar en el sitio objeto del permiso de uso, ningún tipo de construcción de carácter permanente adheridas al suelo que puedan en un futuro obstruir la implementación de un plan regulador, o que venga a afectar las condiciones naturales de la zona o que entorpezcan el libre aprovechamiento de la zona pública conforme la ley. Cuando la Administración así lo autorice, el interesado podrá colocar instalaciones fácilmente removibles, que no se trate de construcciones con adherencia permanente al

terreno. Dichas instalaciones podrán ser removidas por orden de la administración cuando así lo requiera el CMDP. Toda instalación colocada sin autorización municipal por parte del Intendente y el Concejo Municipal como órgano deliberativo será considerada como una violación a la Ley 6043 y su reglamento, y la misma será tramitada por el Departamento de Zona Marítimo Terrestre ante las instancias necesarias según el debido proceso. Estas instalaciones únicamente podrán colocarse en la Zona Restringida, nunca en la Zona Pública. (Dictamen C-170-98 y C-100-95).

El administrado será obligado a cancelar al Concejo Municipal del Distrito de Paquera anualmente y por adelantado, el canon que establezca la administración.

La Administración del Concejo Municipal del Distrito de Paquera procederá a dar un tiempo razonable de hasta 15 días hábiles, para proceder con el pago del canon establecido como cobro para los administrados de las parcelas ubicada en Zona Marítimo Terrestre.

En caso de que el administrado haga caso omiso al cobro que se le realiza por este beneficio de uso de suelo, la Administración del concejo Municipal del distrito de Paquera, procederá al archivo del expediente, y otorgar este beneficio al próximo solicitante que este en la lista de elegibles. Previa autorización del Concejo Municipal (Máximo Jerarca), el cual autorizara al señor Intendente Municipal a realizar dicho acto mediante aprobación de acta y firmas Unilaterales, entre ambas partes.

Todo terreno deberá contar con el avalúo específico para cada parcela y realizado por el profesional independiente que así asigne la administración esto según modificación a la ley 6043, o bien la Dirección General de Tributación Directa, departamento de Avalúos, con base en el Decreto N° 37278-MP-H-T-DDL.

La administración deberá notificar al solicitante o permisionario en caso de que se haya otorgado un permiso de uso, dichos avalúos.

Los ingresos que perciba el CMD de Paquera, por concepto del presente Reglamento, de permiso temporal de uso en las áreas de su Jurisdicción Administrativa (art. 3° de la Ley 6043 Ley de Zona Marítimo Terrestre, serán distribuidas en la forma complementaria a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 6043, Concordancia: Artículo 48 a 52 y 77 del Reglamento a la Ley 6043 y para mantener un control estricto de solicitantes, notificaciones, personal de apoyo e inversión en logística. Asimismo. Transitorio I. La modalidad del pago a que hace referencia el presente Reglamento, depende específicamente del avalúo solicitado voluntariamente por el interesado, así como una verdadera intención del mismo por cubrirla que llevará implícito los siguientes conceptos: área, cálculo basado en la tabla de Valores Homogéneos del Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda vigente, uso solicitado, ubicación geográfica, y nombre del solicitante, el cual será cancelado por anualidades adelantadas según establecen las condiciones del artículo 12 del supra citado Reglamento, (dictámenes Procuraduría C-339-2003 y C-286-2003).

#### Recurso de revocatoria

Contra el acto administrativo de que se realizare en perjuicio del administrado, cabra formal recurso de reconsideración y revocatoria bajo las siguientes condiciones:

a) Este recurso será potestativo, si se optara por interponerlo, se deberá presentar dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación del acto administrativa, ante la administración y el Concejo Municipal de Distrito, el cual será competente para resolverlo. Para la aplicación del presente Reglamento se regirá en lo normado en los artículos 6, 12-13, 9, 35, 63, 73 bis, transitorio VII y artículos reformados 50,51,51 bis de la Ley 6043 y 61 del Reglamento de Zona Marítimo Terrestre en relación con el 261 del Código Civil, la Ley General de Administración Pública, el Código Municipal Vigente, y nuestra Carta Magna en

sus artículos 33-39-41, Jurisprudencia Constitucional existente, relación con la O.J.051-96 (Opinión Jurídica) y Decreto N° 37278-MP-H-T-DDL.

Artículo 6°-Temporalidad de los permisos de uso. El carácter de los permisos de uso es temporal puesto que se otorgan ante la imposibilidad de conceder concesiones, Una vez aprobado el plan regulador costero del área concedida, el permiso de uso cesara en vigencia y no otorgara ningún derecho a favor del titular.

Artículo 7°-Precariedad del permiso de uso. El permiso de uso es un acto unilateral de carácter precario mediante el cual el Concejo Municipal de Paquera autoriza a un particular el uso privativo sobre una parcela de dominio público, conforme a los lineamientos que se establecen en el artículo 6° de este procedimiento.

Artículo 8°-De la discrecionalidad en el otorgamiento de los permisos. El otorgamiento de un permiso de uso es un acto discrecional y unilateral del Concejo Municipal de Paquera dirigido al bien público, por ello deberá manifestarse mediante resolución administrativa debidamente motivada con referencia al interés público que los justifica. La denegatoria de una solicitud de permiso de uso también debe ser motivada y notificada al interesado.

Artículo 9°-Vigencia del permiso de Uso. Los permisos de uso se otorgaran por un plazo de dos años (24 meses), el cual será prorrogable por plazos iguales y las prórrogas que se otorguen no deben superar los dieciséis años en total. A solicitud del interesado, y se podrá mantener vigente hasta tanto no sea aprobado el plan regulador costero del área respectiva.

Artículo 10.-De las áreas mínimas de los permisos de uso. Las áreas mínimas de las parcelas donde se otorguen permisos de uso se ajustaran a las dimensiones establecidas en el reglamento de la ley, por lo demás se otorgaran por las áreas solicitadas en cada expediente de solicitud de concesión sujetas a modificación una vez aprobado el Plan Regulador para la zona.

Artículo 11.-De la obligación de reportar cesiones o traspasos de cuotas o acciones. En el caso de las personas jurídicas, toda cesión o traspaso de cuotas o acciones, deberá reportarse al Departamento de Zona Marítima Terrestre de la Municipalidad, para comprobar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 5°, su inobservancia provocara la revocatoria inmediata del permiso otorgado.

Artículo 12.-Prohibición de traspasos de los permisos de uso. Los permisos de uso no confieren ningún derecho subjetivo, por lo que no pueden ser traspasados, vendidos, cedidos o subarrendados. Para las personas físicas por ser el permiso de uso, un permiso "intuitupersonae", en caso de muerte del permisionario, se extingue dicho permiso. Ningún administrado podrá disfrutar de más de un permiso de uso a la vez.

Artículo 13.-De la renuncia al permiso de uso. Si por alguna razón el permisionario no pretende seguir haciendo uso del permiso otorgado, deberá comunicarlo por escrito a la Municipalidad dicha renuncia, para que esta retome el bien y decida el destino que considere conveniente para la parcela en cuestión.

#### CAPÍTULO IV

##### Requisitos y trámite del permiso

Artículo 14.-Del formulario de solicitud y permiso y demás documentación a aportar. Los permisos de uso se otorgaran directamente a los solicitantes, quienes deberán gestionar personalmente o por medio de apoderado y manifestar su interés al Concejo Municipal De Paquera en la obtención de dicho permiso, para lo cual deberán presentar la solicitud con letra clara en el formulario de solicitud de permiso de uso que proporcionara el Departamento de Zona Marítima Terrestre del Concejo Municipal de Paquera o Plataforma de Servicios, donde señalaran los propósitos que tiene sobre la parcela que solicita. Dichos formularios

deberán llevar un consecutivo estricto y en caso de ser necesario por deterioro, o por haber sido mal completados por el solicitante, deberán anularse y guardarse en los archivos del departamento en estricto orden.

El formulario y la documentación respectiva deberán presentarse en el departamento de ZMT. El administrado al presentar su solicitud se identificara presentando su cedula de identidad en caso de hacerlo personalmente. En el caso que no pueda presentarse personalmente o cuando se trate de persona jurídica, la firma del solicitante o del representante legal que aparezca en la solicitud deberá estar autenticada por un abogado.

Para el trámite de la solicitud para el permiso de uso, así como durante la vigencia del mismo en caso de ser aprobado, el administrado estará en la obligación de mantener actualizado un lugar para recibir notificaciones sea un fax designado o un correo electrónico, cuando se trate de otros lugares aplicándose para tales efectos, en forma supletoria lo dispuesto en la ley de Notificaciones y otras citaciones judiciales.

El solicitante deberá aportar los siguientes documentos:

- a) Original y fotocopia de la cedula física o personería jurídica con no más de un mes de haberse expedido.
- b) Original y fotocopia de plano catastrado del área+ solicitada o croquis elaborado por un profesional en la materia, del área sobre la cual se solicita el permiso de uso.
- c) Certificación de la personería jurídica, del capital accionario y su distribución en el caso de entidades.
- d) Solicitud de inspección e inspección debidamente realizada.
- e) Declaración jurada donde indique que no posee prohibición alguna con base al artículo 4° del presente reglamento.
- f) Solicitud de verificación de patrimonio natural del estado.
- g) Avalúo específico por parte de un profesional independiente o bien de Tributación Directa, en caso del profesional deberá ser el que asigne el Concejo Municipal.

Completada la documentación del departamento de ZMT, formará el expediente respectivo, debidamente foliado y numerado, adjuntara el respectivo informe técnico legal sobre la solicitud de permiso de uso. Dicho departamento lo remitirá a la Comisión de ZMT para su análisis y recomendación, la cual tendrá un plazo de dos meses calendario para rendir criterio discrecional sobre la oportunidad y conveniencia del otorgamiento o rechazo del permiso, plazo que podrá prorrogarse por un periodo igual previa resolución considerada. Esta comisión remitirá el expediente con su dictamen de comisión al concejo en pleno para que decida en definitiva si aprueba o imprueba el otorgamiento del permiso de uso.

Una vez aprobado por el Concejo Municipal y notificada la Intendencia de ello, esta deberá proceder a la elaboración de la resolución administrativa y la firma del respectivo convenio, posteriormente comunicar lo acordado al administrado, al fax señalado o al lugar indicado. El comprobante de notificación se adjuntara al expediente conformado el cual se mantendrá en el departamento de ZMT la realización de las inspecciones necesarias para verificar dicho incumplimiento o inobservancia a lo dispuesto en este reglamento o en la ley.

Artículo 15.-Sobre el incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el permiso. En caso de incumplimiento de las obligaciones que contenga la resolución administrativa donde se concede el permiso de uso, el Intendente Municipal, ordenara al Departamento de Zona Marítimo Terrestre, que proceda a levantar la información respectiva, Esta información junto con el expediente respectivo se mantendrá en el departamento de ZMT para que se proceda una vez cumplido el debido proceso a la elaboración de la propuesta de resolución

administrativa donde se revoque el permiso por parte del Concejo Municipal en caso de que se compruebe el incumplimiento.

En caso de determinar que se han realizado construcción ilegales, o se ha explotado la parcela contrario a lo dispuesto en el permiso, mediante la realización de ventas u otras actividades no autorizadas, el Departamento de ZMT procederá a confeccionar la respectiva denuncia penal para que la Intendencia Municipal proceda a su interposición con base en el deber de probidad que cobija a todo funcionario municipal. Todo lo anterior sin perjuicio de las facultades que tiene el Concejo Municipal de Paquera conforme lo dispone el artículo 8° de este Reglamento.

Artículo 16.-Dado el presente Reglamento de permiso temporal de uso en el CMD de Paquera, a las doce horas del día veinticinco de marzo del año dos mil catorce, mediante acuerdo del Concejo Municipal del Distrito de Paquera referido en la Sesión Ordinaria N° 817. Debidamente aprobado. Asimismo, el Concejo traslada al señor Intendente Municipal el presente Reglamento para su publicación en el Diario Oficial La Gaceta. Rigiendo el mismo diez días naturales después de su publicación.

Alcides González Ordóñez  
Intendente Municipal