

Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre

---

N° 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA Y LOS MINISTROS DE LA PRESIDENCIA, DE JUSTICIA Y GRACIA, DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS, DE SALUD, DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO, Y DE TURISMO

En uso de las atribuciones que les confieren los artículos 140 de la Constitución Política en sus incisos 3) y 18); el artículo 28.2b de la Ley General de Administración Pública N° 6227 de 2 de mayo de 1978 y sus reformas; la Ley de la Zona Marítimo Terrestre N° 6043 del 2 de marzo de 1977 y sus reformas; la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas; la Ley General de Salud N° 5395 del 30 de octubre de 1973; los artículos 34 y 35 de la Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996; la Ley de la Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor N° 7472 de 20 de diciembre de 1994 y sus reformas.

*Considerando:*

1°-Que la Zona Marítimo Terrestre -un bien preciado para los costarricenses y parte fundamental del dominio público, debe contar una regulación clara y adecuada a su protección.

2°-Que la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre claramente establece la obligación de todo concesionario de cumplir con los términos del contrato -entre ellas darle uso- y con el bloque de legalidad vigente. En caso contrario, el concesionario sufrirá las consecuencias establecidas en los artículos 52 y 53 de dicha ley, la pérdida de todo derecho a explotar y disfrutar de la zona otorgada en concesión.

3°-Que para evitar una lesión a tan preciado bien jurídico, es necesario sistematizar la regulación vigente en materia constructiva para dicha zona.

4°-Que conforme a la última reforma al Reglamento a la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre (DE-29059), solo cuando se haya obtenido e inscrito el contrato de concesión de zona marítimo terrestre, pueden

gestionarse las autorizaciones administrativas para iniciar la construcción de edificaciones. Así se fortalece la protección de este bien público al reiterarse el cumplimiento de este requisito.

5º-Que en consulta con el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, la utilización de planos básicos es el instrumento técnico adecuado, dado que este contiene más información y es más amplio que el concepto de anteproyecto. En adelante el trámite de visado se realizará con planos básicos.

6º-Que en la práctica, la ausencia de reglamentación clara ha generado conflictos institucionales y duplicidades en los requisitos y documentos solicitados por las entidades para los procedimientos de visado de planos, permisos de construcción y concesiones en zona marítimo terrestre. Consecuentemente, es necesario ordenar, proporcionalizar y racionalizar los requisitos vigentes, tal que estos sean solicitados en las etapas oportunas, sin duplicación y con asidero legal. **Por tanto,**

Decretan:

## **Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre**

### **CAPÍTULO I**

#### **Aspectos generales**

Artículo 1º-**Requisitos legales de visado.** Los requisitos de visado de planos para la construcción de edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre, son los establecidos en las siguientes leyes:

- a) Ley de la Zona Marítimo Terrestre N° 6043 del 2 de marzo de 1977, artículos 12, 15, 18, 19, 21, 22, 26, 31, 33, 37, 38, 39.
- b) Ley Planificación Urbana N° 4240, artículos 10, inciso 2, 33, 34, 38, 56 y 58 inciso 2).
- c) Ley General de Salud N° 5395, artículos 276, 287, 289, 309, 312, 323.
- d) Ley General de Caminos públicos N° 5060, artículo 19.
- e) Ley de Aviación Civil N° 5150, artículo 18.
- f) Ley Forestal N° 7575, artículos 33 y 34.

- g) Ley del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados N° 2726 del 14 de abril de 1961 y sus reformas, artículo 21.
- h) Ley de Adquisiciones y Expropiaciones y Constitución de Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad N° 6313, artículo 23.
- i) Ley de Construcciones N° 883 de 4 de noviembre de 1949, artículos 2, 18, 28 y 83.
- j) Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663, artículo 54.
- k) Ley del Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación N° 7800, artículo 79.
- l) Ley Orgánica del Ambiente N° 7554, artículo 17.
- m) Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad, N° 7600, artículos 41, 42, 43, 44, 45, 48 y 49.

**Artículo 2°-Excepciones a la aplicación del presente reglamento.** El presente Reglamento no rige para los casos de construcciones que posean regulación y procedimientos especiales para el visado definidos por ley, o bien aquellos excluidos -por la misma ley- de la aplicación de la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre N° 6043 y sus reformas. Por tanto, el presente decreto no aplica para:

- a) Ciudades ubicadas en los litorales y declaradas como tales por el Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU).
- b) Las propiedades inscritas con base en la Ley N° 4558 del 22 de abril de 1970 y normativa anterior, cuyo título haya sido legalmente adquirido e inscrito ante el Registro Público.
- c) Las zonas marítimo terrestres incluidas en los parques nacionales y reservas equivalentes, por estar regidas por su legislación respectiva.
- d) Los terrenos trasladados a JAPDEVA por el artículo 41, inciso b) de la Ley N° 5337 creadora de la Junta de Administración Portuaria de la Vertiente del Atlántico del 27 de agosto de 1973, salvo la zona marítimo terrestre correspondiente a ambos lados del sistema de canales principales que unen los puertos de Moín y Barra del Colorado.
- e) La zona de Mata de Limón que según la Ley N° 5582 y sus reformas, se encuentre afectada al contrato para la financiación del Puerto de Caldera y que por tanto no se considera zona marítimo terrestre.
- f) Las Marinas Turísticas cuyos procedimientos de construcción e instalación están determinados en la Ley de Marinas Turísticas N° 7744 y sus reformas.

g) Los proyectos agropecuarios.

h) La construcción de plantas industriales, pesca deportiva o artesanal, obras portuarias, programas de maricultura y otros regulados en el artículo 18 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre N° 6043 y sus reformas.

i) Las obras de infraestructura y construcciones para uso público o instalaciones turísticas estatales en la zona pública, referidas en el artículo 22 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre N° 6043 y sus reformas.

**Artículo 3°-De los requisitos indispensables.** Para construir en la Zona Marítimo Terrestre definida según el artículo 9° de la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre N° 6043 y sus reformas, toda persona deberá contar con un contrato de concesión aprobado e inscrito en el Registro Nacional o ser propietario con base en la Ley N° 4558 o la normativa anterior. El concesionario, podrá construir, tierra adentro de la línea de mojones que demarca el límite de la zona pública de la zona marítimo terrestre conforme al plan regulador. El propietario, podrá construir en su propiedad, según lo indique el título de propiedad y conforme al plan regulador vigente en caso de que este exista.

**Artículo 4°-Requisitos de planos para la construcción.** Todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

a) El Reglamento de Construcciones, publicado en *La Gaceta* N° 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.

b) El plan regulador publicado respectivo.

Adicionalmente:

1) En todos los planos de condominios se deberá cumplir con las regulaciones establecidas la Ley de Condominios N° 7933 y sus reformas del 25 de noviembre de 1999.

2) En todos los planos de urbanizaciones y fraccionamientos se deberán cumplir las regulaciones establecidas en el Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Reglamento del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) N° 3391 del 13 diciembre de 1982 y sus reformas.

**Artículo 5°-Planos básicos.** Se entiende por plano básico aquel que incluye las plantas de conjunto, plantas de distribución arquitectónica, fachadas, secciones, elevaciones y plantas de techo. Además, deberá contener el criterio de la solución de los sistemas de evacuación y suministro de aguas (sistemas de tratamiento de aguas servidas, agua potable y agua pluvial), tratamiento de desechos sólidos y sistema eléctrico.

En el caso de urbanizaciones, se entiende por plano básico el que incluye la distribución de los lotes, geometría de las calles, indicación de las áreas comunales y curvas de nivel. Además, deberá contener el criterio de la solución de los sistemas de evacuación y suministro de aguas (sistemas de tratamiento de aguas servidas, agua potable y agua pluvial), tratamiento de desechos sólidos y sistema eléctrico.

**Artículo 6°-Trámite ante el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos.** Todo plano debe estar respaldado por la firma y número de carné del profesional o profesionales responsables participantes en el diseño. Además, debe estar sellado y timbrado por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), previo a su tramitación ante las instituciones competentes. Lo anterior de conformidad con el artículo 54 de la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, N° 3663 del 10 de enero de 1966 y sus reformas.

**Artículo 7°-Requisitos para obtener el permiso de construcción ante las municipalidades.** Para el diseño y elaboración de los planos, debe cumplirse con los requerimientos establecidos por las leyes especiales detalladas en el presente decreto. Para estos efectos, los interesados deberán cumplir y presentar a las municipalidades lo siguiente:

a) Una copia del plano catastrado y certificación notarial o registral del contrato de concesión inscrito en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional y/o certificación de propiedad. Si existen servidumbres inscritas, el plano catastrado debe contener la línea de construcción de las servidumbres administrativas constituidas a favor del Estado.

- b) Los alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) en caso de carreteras nacionales o de la municipalidad si fueran carreteras cantonales.
- c) Los alineamientos en áreas de protección de nacientes, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996. Estos son extendidos por la Dirección de Urbanismo del INVU en caso de ríos, quebradas y arroyos. Respecto de otros cuerpos de aguas, estos son extendidos por el Ministerio de Ambiente y Energía MINAE.
- d) Las alturas máximas de construcción en zonas definidas como de aproximación a aeropuertos y campos de aterrizaje según la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).
- e) Los retiros, alineamientos y requisitos fijados en el plan regulador publicado.
- f) Los retiros, alineamientos y requisitos establecidos en el reglamento municipal de construcciones.

## CAPÍTULO II

### **Requisitos para construcciones de uso turístico en la zona marítimo terrestre**

Artículo 8°-Los requisitos y el trámite de cualquier proyecto constructivo de edificaciones de uso turístico o no, viviendas unifamiliares, condominios y urbanizaciones ubicados en la zona marítimo terrestre serán conforme a lo estipulado en el Reglamento para el Trámite de Revisión de planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N° 36550 MP-MIVAH-S-MEIC publicado en La Gaceta N° 117 del 17 de junio del 2011 y sus reformas.

*(Así reformado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 38441 del 25 de abril del 2014)*

Artículo 9º-(Derogado por el artículo 3º del decreto ejecutivo N° 38441 del 25 de abril del 2014)

### CAPÍTULO III

#### **Construcciones de uso no turístico y vivienda unifamiliar**

##### **en la zona marítimo terrestre**

Artículo 10.-(*Derogado por el artículo 3º del decreto ejecutivo N° 38441 del 25 de abril del 2014*)

Artículo 11.-(*Derogado por el artículo 3º del decreto ejecutivo N° 38441 del 25 de abril del 2014*)

Artículo 12.-Refórmese el párrafo segundo del artículo 3º y el artículo 54 del Decreto Ejecutivo N° 7841-P del 16 de diciembre de 1977 y sus reformas, Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, para que en adelante se lean así:

"Artículo 3º-

... (párrafo segundo)

Para deslindar con cercas, carriles, o en cualquier otra forma, se deberá obtener permiso de la municipalidad respectiva. Para la construcción de viviendas, se requerirá la aprobación de los planos ante las oficinas locales del Ministerio de Salud y el permiso de construcción de la municipalidad correspondiente." ...

"Artículo 54.-Los requisitos de visado de planos para la construcción serán en adelante los establecidos por el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre."

Artículo 13.-Deróguense el párrafo final del artículo 3º y el artículo 55 del Decreto Ejecutivo N° 7841-P del 16 de diciembre de 1977 y sus reformas, Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 14.-Rige a partir de su publicación.

