



Municipalidad de Nandayure

Auditoría Interna Municipal

Carmona, 31 de julio de 2025
Asesoría número 003-SPA-AIM-2025

**Honorable
Concejo Municipal de Nandayure**

**Sr. Teddy Osvaldo Zúñiga Sánchez
Alcalde de Nandayure**

**Sra. Cynthia Vanessa Núñez Abarca
Vicealcaldesa de Nandayure**

Distinguidos servidores públicos:

ASUNTO: Servicio preventivo de asesoría sobre la entrada en vigor y la aplicación de la Ley N.º 10735 en la jurisdicción de la Municipalidad de Nandayure.

Saludos cordiales, deseándole éxito en sus deberes públicos. Esta unidad de auditoría interna en plena facultad de sus competencias estipuladas en los numerales 21 y 22 inciso d) de la Ley General de Control Interno número 8292 y la GUÍA TÉCNICA SOBRE EL SERVICIO DE ASESORÍA DE LAS AUDITORÍAS INTERNAS DEL SECTOR PÚBLICO, les efectúa el siguiente SERVICIO PREVENTIVO DE ASESORÍA relacionado con la entrada en vigor y la aplicación de la nueva Ley N.º 10735 denominada LEY PARA OTORGAR UN PLAZO ADICIONAL AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 9242, LEY PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, DE 6 DE MAYO DE 2014, Y DEL TRANSITORIO I DE LA LEY 9221, LEY MARCO PARA LA DECLARATORIA DE ZONA URBANA LITORAL Y SU RÉGIMEN DE USO Y APROVECHAMIENTO TERRITORIAL, DEL 27 DE MARZO DE 2014, publicada en el Alcance número 95 a la Gaceta número 140 del 30 de julio del 2025, de conformidad con los siguientes términos:

1. Preámbulo:

El servicio preventivo de asesoría es una función otorgada a las Auditorías Internas en el artículo 22, inciso d) de la Ley General de Control Interno N°8292; consiste en asesorar oportunamente al jerarca (en materia de su competencia) para fortalecer el sistema de control interno y que le permitan tomar decisiones más informadas y con apego al ordenamiento jurídico y técnico, lo cual puede darse a solicitud del jerarca u otros niveles de la institución o bien por iniciativa propia de la Auditoría

Página 1 de 4



Municipalidad de Nandayure

Auditoría Interna Municipal

Interna, con la intención de que se conviertan en insumos para la administración activa.

En consecuencia, con lo anterior se emite el presente servicio preventivo, de conformidad con los numerales 8.a, 8.d, 22.d, 32.a y 32.b de la Ley General de Control Interno.

Finalmente es importante indicar que este servicio preventivo, pretende servir como un insumo a la Administración, junto con los elementos fácticos y jurídicos respectivos, que permitan orientar una acertada y sana toma de decisiones de los gestores públicos directamente responsables de la buena marcha de los asuntos que les competen en la Municipalidad de Nandayure.

2. Antecedentes:

Mediante la publicación de la Ley N.° 10735 (julio de 2025), la Asamblea Legislativa reformó el artículo 4 de la Ley 9242 y el Transitorio I de la Ley 9221, otorgando un nuevo plazo de ocho años a las municipalidades costeras para:

- Aprobar un plan regulador costero (Ley 9242).
- Tramitar la declaratoria de zona urbana litoral y su respectivo plan regulador urbano (Ley 9221).

La entrada en vigencia de esta ley reinicia el cómputo de los plazos, a partir de su publicación, lo cual tiene implicaciones directas para la planificación territorial y el manejo del régimen de ocupación en la ZMT bajo jurisdicción municipal.

3. Alcances relevantes para la Municipalidad de Nandayure:

1. Plazo de ocho años para:

- Aprobar un plan regulador costero que incluya la zona restringida de la ZMT.
- Tramitar la declaratoria de zona urbana litoral (si aplica) y su plan regulador urbano.

2. Durante dicho plazo:

- La Municipalidad podrá conservar construcciones existentes, siempre que no exista daño ambiental acreditado.
- Las construcciones pueden mantenerse en uso precario, mediante el cobro de canon, sin que ello genere derecho alguno.



Municipalidad de Nandayure

Auditoría Interna Municipal

3. Una vez aprobado el plan regulador:

- Construcciones sin requerimientos deben tramitar concesión en 6 meses.
- Las que requieren ajustes tienen un plazo total de 12 meses para adaptarse.
- Si no se cumple, procede desalojo y demolición conforme al artículo 22 de la Ley 9221.

4. Riesgos Potenciales Identificados:

- Inacción administrativa que impida aprovechar el plazo concedido.
- Ocupaciones ilegítimas en aumento, sin regulación adecuada.
- Daños ambientales por construcciones sin control técnico.
- Pérdida de ingresos por falta de cobro de cánones.
- Responsabilidad patrimonial institucional por omisión en control o demolición.

5. ASESORÍA.

Con fundamento en las consideraciones antes mencionadas, esta unidad de auditoría interna, como órgano de control en el marco de sus competencias, procede a asesorar lo siguiente:

La Ley N.º 10735 representa una oportunidad estratégica para ordenar el uso del suelo costero y regularizar construcciones en la ZMT, bajo un marco legal actualizado. No obstante, también implica retos administrativos, técnicos y jurídicos que requieren acción proactiva y articulada entre Concejo Municipal, Alcaldía y dependencias técnicas.

Este servicio preventivo de asesoría se emite, con el propósito de fortalecer la gestión municipal y mitigar riesgos asociados al incumplimiento de esta normativa.

Tomando en consideración lo anterior se sugiere lo siguiente:

1. Planificación técnica y presupuestaria

- Incluir recursos en presupuestos 2026-2027 para plan regulador costero y declaratoria.
- Analizar convenios con INVU, ICT o IGN.

2. Levantamiento técnico y legal

- Elaborar inventario georreferenciado de construcciones en la ZMT.



Municipalidad de Nandayure

Auditoría Interna Municipal

- Verificar su elegibilidad para uso precario.

3. Gestión de cobros

- Establecer canon mediante acuerdo del Concejo.
- Crear o actualizar registro de ocupaciones precarias.

4. Fortalecimiento del control

- Protocolizar verificación ambiental.
- Coordinar con SETENA y MINAE.

5. Capacitación y divulgación

- Capacitar personal técnico y jurídico.
- Informar a la ciudadanía sobre el nuevo marco legal.

6. Preparación para fase final de regularización

- Definir procedimientos internos para concesiones, desalojos y demoliciones.

Finalmente, queda bajo la exclusiva responsabilidad del Concejo Municipal y Alcaldía, la atención oportuna, diligente y objetiva de lo apuntado en este oficio, así como la eventual ejecución de cualquier acción administrativa que consideren pertinente. Asimismo, se informa que esta unidad de auditoría interna, se reserva la posibilidad de verificar, mediante los medios que considere pertinentes, las actuaciones de los órganos pasivos a los que se dirige esta asesoría y efectuar cualquier otra acción en caso de omisión.

Atentamente,

JORGE ALFREDO
PEREZ VILLARREAL
(FIRMA)

Firmado digitalmente por JORGE
ALFREDO PEREZ VILLARREAL
(FIRMA)
Fecha: 2025.07.31 14:32:22 -06'00'

Lic. Jorge Alfredo Pérez Villarreal
Auditor Interno
Municipalidad de Nandayure

cc. Archivo Digital
Departamento de Zona Marítimo Terrestre

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PLENARIO

LEY PARA OTORGAR UN PLAZO ADICIONAL AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 9242, LEY PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, DE 6 DE MAYO DE 2014, Y DEL TRANSITORIO I DE LA LEY 9221, LEY MARCO PARA LA DECLARATORIA DE ZONA URBANA LITORAL Y SU RÉGIMEN DE USO Y APROVECHAMIENTO TERRITORIAL, DEL 27 DE MARZO DE 2014

DECRETO LEGISLATIVO N.º 10735

EXPEDIENTE N.º 24.937

SAN JOSÉ - COSTA RICA

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

LEY PARA OTORGAR UN PLAZO ADICIONAL AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 9242, LEY PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, DE 6 DE MAYO DE 2014, Y DEL TRANSITORIO I DE LA LEY 9221, LEY MARCO PARA LA DECLARATORIA DE ZONA URBANA LITORAL Y SU RÉGIMEN DE USO Y APROVECHAMIENTO TERRITORIAL, DEL 27 DE MARZO DE 2014

ARTÍCULO 1- Se reforma el artículo 4 de la Ley 9242, Ley para la Regulación de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, del 6 de mayo de 2014. El texto es el siguiente:

Artículo 4- Las municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, que no cuenten con un plan regulador costero vigente, dispondrán de ocho años para concretar la aprobación del plan.

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

Asimismo, dichas construcciones podrán ser utilizadas a título precario, siempre que medie el pago de un canon por uso de suelo a título precario, fijado por la municipalidad de la respectiva jurisdicción. El pago por uso de suelo en precario no generará derecho alguno.

A partir de la entrada en vigencia del plan regulador costero de la respectiva jurisdicción, las construcciones que se conserven dentro de la zona restringida de la zona marítimo terrestre deberán ajustarse a dicha planificación. Para ello, deberá atenderse el procedimiento dispuesto en el artículo 3 de esta ley.

ARTÍCULO 2- Se reforma el transitorio I de la Ley 9221, Ley Marco para la Declaratoria de Zona Urbana Litoral y su Régimen de Uso y Aprovechamiento Territorial, del 27 de marzo de 2014. El texto es el siguiente:

Transitorio I- Las municipalidades con jurisdicción en la zona marítimo terrestre, que tengan interés en tramitar una declaratoria de zona urbana litoral, dispondrán de ocho años para concretar la tramitación de dicha declaratoria, en cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ley.

Realizada la declaratoria de zona urbana litoral, dentro del plazo de ocho años, contado desde la publicación del decreto ejecutivo pertinente, la municipalidad de la respectiva jurisdicción deberá concretar la aprobación y publicación del plan regulador urbano de la zona urbana litoral.

Durante dichos plazos las municipalidades podrán conservar las construcciones existentes en la circunscripción territorial que se pretende declarar zona urbana litoral, en tanto no se ubiquen en espacios abiertos al uso común o en áreas afectas a un régimen de patrimonio natural del Estado, no dificulten el libre acceso a la costa ni imposibiliten el disfrute de la playa a la población y no se haya acreditado, por autoridad administrativa o judicial competente, la comisión de daño ambiental, peligro o amenaza de daño al medio ambiente.

Asimismo, dichas construcciones podrán ser utilizadas a título precario, siempre que medie el pago de un canon por uso de suelo a título precario, fijado por la municipalidad de la respectiva jurisdicción. El pago por uso de suelo en precario no generará derecho alguno. Cuando las construcciones existentes se ajusten al plan regulador urbano vigente, sin necesidad de realizar ninguna modificación, el interesado deberá gestionar la concesión pertinente en un plazo máximo de seis meses, contado desde la entrada en vigencia del plan regulador urbano. En caso de que las construcciones existentes requieran modificaciones para ajustarse al plan regulador urbano, las municipalidades, en un plazo de seis meses contado a partir de la entrada en vigencia del plan regulador urbano, prevendrán a los interesados para que estos, en el plazo improrrogable de seis meses posteriores a la prevención, procedan con las modificaciones pertinentes.

Vencido dicho plazo, habiéndose constatado el cumplimiento de la prevención, el interesado deberá gestionar la concesión pertinente en un plazo máximo de seis meses.

Agotado dicho plazo sin constatarse el cumplimiento de la prevención mencionada, la municipalidad procederá al desalojo de las personas en ocupación ilegítima y a la demolición de las obras, de conformidad con el procedimiento dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 22 de la presente ley.

El procedimiento dispuesto en esta norma no dispensa el pago de tasas, cánones, multas o precios públicos a favor de las municipalidades, salvo las exoneraciones dadas por ley.

ARTÍCULO 3- El cómputo del plazo ampliado en el artículo 4 de la Ley 9242, Ley para la Regulación de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, del 6 de mayo de 2014, y en el párrafo primero del transitorio I de la Ley 9221, Ley Marco para la Declaratoria de Zona Urbana Litoral y su Régimen de Uso y Aprovechamiento Territorial, del 27 de marzo de 2014, iniciará a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.

Rige a partir de su publicación.

ASAMBLEA LEGISLATIVA-
año dos mil veinticinco.

Aprobado a los diecisiete días del mes de junio del

COMUNÍQUESE AL PODER EJECUTIVO

Rodrigo Arias Sánchez
Presidente

Carlos Felipe García Molina
Primer Secretario

Gloria Zaide Navas Montero
Segunda Secretaria

Dado en la Presidencia de la República, San José, al día primero del mes de julio
del año dos mil veinticinco.

EJECÚTESE Y PUBLÍQUESE.

RODRIGO CHAVES ROBLES.—El Ministro de Gobernación, Policía y Seguridad Pública, Mario Zamora Cordero.—La Ministra de Planificación Nacional y Política Económica, Marta Eugenia Esquivel Rodríguez.—La Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, Ángela Mata Montero.—El Ministro de Ambiente y Energía, Franz Tattenbach Capra y El Ministro de Turismo, William Rodríguez López.—1 vez.—(L10735 - IN2025975704).