

**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**

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



1

**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**

Ley N.º 10735

TABLA DE CONTENIDO

LEY PARA OTORGAR UN PLAZO ADICIONAL AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 9242, LEY
PARA LA REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA



**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**

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



2

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.....1

ARTÍCULO 1..... 4

ARTÍCULO 2..... 5

ARTÍCULO 3..... 9

DE

COSTA RICA



**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**

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



3

Nº 10735

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

*Nota de la Biblioteca Jurídica: La Gaceta no ofrece de esta ley un texto digital fiable. Este texto
lo transcribió la Biblioteca Jurídica y lo cotejó, palabra por palabra, con la página oficial; el
facsímil oficial se reproduce íntegro al final del PDF de esta ley (Alcance N.º 95 a La Gaceta N.º
140 del 30 de julio de 2025, páginas 12 a 15 del PDF del Alcance; 4 páginas).*



**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**

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



4

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,



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

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



5

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



**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**

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



6

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



**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**

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



7

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



**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**

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



8

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.



**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**

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



9

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.



Facsímil oficial de La Gaceta

Ley N.º 10735

Texto íntegro de la ley

Alcance N.º 95 a La Gaceta N.º 140 del 30 de julio de 2025

Páginas 12 a 15 del PDF oficial (4 páginas)

Las páginas que siguen son la reproducción exacta, sin alteración alguna, de las publicadas por la Imprenta Nacional en el diario oficial La Gaceta.

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).