



## Resumen Ejecutivo

# Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras

## Objetivos Fundamentales de la Ley

- I. Regular el uso y aprovechamiento sostenible y garantizar el acceso de la población a las zonas costeras del Océano Pacífico y del Mar Caribe.
- II. Garantizar el acceso y disfrute de la población a las costas de los grandes lagos Cocibolca y Xolotlán, lagunas cratéricas, lagos artificiales que hayan sido o sean creados o adquiridos por el Estado, y de las islas marítimas y lacustres, que tengan población permanente.
- III. Establece el régimen jurídico para la administración, protección, conservación, uso, aprovechamiento turístico y desarrollo sostenible de las zonas costeras, sin detrimento y menoscabo de los diferentes regímenes de propiedad que la Constitución Política de la República de Nicaragua, el Código Civil y las leyes garantizan.

## Generalidades y Aspectos más Importantes

La Ley es de aplicación nacional. Establece su ámbito de aplicación sobre todos los bienes declarados de *dominio público*. No obstante, establece las siguientes excepciones:

- a. Núcleos urbanos del litoral del Pacífico, de la Costa Atlántica o del Mar Caribe y de los lagos, ya establecidos a la entrada en vigencia de la Ley;
- b. Los derechos legalmente adquiridos de las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras;
- c. Los derechos reconocidos en la Constitución Política de la República de Nicaragua, la Ley No. 28, "Estatuto de Autonomía de la Costa Atlántica de Nicaragua" y la Ley No. 445,

---

*El espíritu de la ley no es modificar los derechos legales de propiedad y similares que tengan personas naturales o jurídicas en la franja adyacente a las zonas costeras, sino promover el desarrollo sostenible de las zonas costeras y el aprovechamiento de su invaluable potencial turístico.*

---

*La Ley respeta y reconoce los derechos de propiedad legalmente adquiridos de las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras.*

---

*Zona Costera de Uso Público: Aun cuando se determina como un área propiedad del Estado, la Ley establece claramente el respeto a los derechos legalmente adquiridos, así como también permisos de construcción y/o ambientales otorgados antes de la entrada en vigencia de la misma.*

---

*La Comisión Nacional de Desarrollo de las Zonas Costeras (CDZC) es el órgano institucional a cuyo cargo se encuentra la implementación de las regulaciones y coordinación de las instituciones públicas involucradas en la aplicación de los alcances de la Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras.*

"Ley del Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidades de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los Ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz".

Para su aplicación y mejor comprensión, la Ley provee de una serie de conceptos y definiciones de mucho interés, tales como:

- **Bienes de Dominio Público:** Aquellos bienes propiedad del Estado destinados al uso y servicio de toda la población y cuyo aprovechamiento y disfrute de manera lícita puede hacerse de manera individual o colectiva, en estricto apego a las regulaciones establecidas en las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas. Su administración le corresponde al Estado. Tienen las siguientes características: No enajenables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno.
- **Concesión:** Acto de derecho público, mediante el cual el gobierno, otorga a una persona natural o jurídica, una porción determinada de los bienes inmueble de la zona costera para la prestación de servicios turísticos y/o conservacionistas.
- **Paso Histórico:** Toda vía, sea acuática, de tierra, de grava o cualquier otro material que por espacio de *diez años o más*, ha sido tradicionalmente conocida y usada por todos los pobladores para acceder a las playas.
- **Pleamar:** Nivel máximo alcanzado por una marea creciente.

### Bienes de Dominio Público del Estado

Tomando en cuenta las excepciones antes mencionadas la Ley declara y reconoce como bienes de dominio público del Estado los siguientes:

1. Las zonas costeras definidas por la Ley en sus objetivos.
2. Las accesiones o terrenos ganados a la costa del mar, de los lagos y lagunas formados por depósito de materiales o por la retirada de las aguas del mar territorial, de los lagos y lagunas, cualesquiera que sean las causas.
3. Los terrenos invadidos por los océanos y mar territorial, lagos, lagunas y demás cuerpos de agua que pasen a formar parte de su lecho por cualquier causa.
4. Los acantilados y farallones que están en contacto con los océanos, mares, ríos, lagos, lagunas u otros cuerpos de agua o con espacios de dominio público desde su base hasta su coronación.
5. Las islas que están formadas o se formen por causas naturales en el mar territorial o en aguas interiores, hasta donde se prolonguen las mareas, salvo las que sean de propiedad privada conforme lo dispuesto en la presente Ley y su Reglamento.
6. Todo bien o derecho, recurso natural o mineral que se encuentre dentro de la zona costera de uso público y uso restringido, también aquellos bienes o derechos que sean agregados a dicha zona por accesión. Aluvión, o similar.



## **Derecho de acceso a las Playas y protección de las mismas y fomento al desarrollo de actividades conservacionistas**

En su Capítulo Segundo, la Ley establece las reglas de administración para las Zonas Costeras, haciendo especial énfasis en el derecho inalienable de nacionales y extranjeros de acceder a las playas y demás áreas recreacionales.

Asimismo, establece una serie de reglas y lineamientos para el desarrollo ordenado y controlado de actividades socioeconómicas en las zonas costeras, protección de áreas protegidas, fomento al desarrollo de actividades científicas orientadas a la preservación del medio ambiente, protección de recursos históricos y arqueológicos, paisajísticos, entre otros.

## **Comisión Nacional de Desarrollo de las Zonas Costeras (CDZC)**

Se crea la CDZC – coordinada por el Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) –, órgano interinstitucional de carácter técnico que funcionará como instancia de consulta, coordinación y asistencia y a su vez ejercerá la coordinación de todas las otras Instituciones Estatales, Municipales y Regionales con competencia en la aplicación de esta Ley.

La CDZC está conformada por un representante de cada una de las siguientes instituciones:

1. INTUR ;
2. Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER);
3. Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI);
4. Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales (MARENA);
5. Ejército de Nicaragua;
6. Policía Nacional;
7. Consejo Superior de la Empresa Privada (COSEP);
8. Consejo Nicaragüense de la Micro, Pequeña y Mediana Empresa;
9. Consejo de la Región Autónoma del Atlántico Norte (RAAN);
10. Consejo de la Región Autónoma del Atlántico Sur (RAAS);
11. Dos Representantes de los Municipios Costeros elegidos en el seno de la Asociación de Municipios de Nicaragua (AMUNIC), uno por el litoral del Pacífico y otro por los lagos; y
12. Municipio objeto de la resolución de dictamen técnico.



## **Funciones de la CDZC**

- a. Formular políticas públicas de desarrollo de las zonas costeras del país y proponerlas a la Comisión Nacional del Medio Ambiente, para su establecimiento con la finalidad de alcanzar un desarrollo integral del país.
- b. Emitir dictamen técnico sobre el otorgamiento de concesiones.
- c. Asesorar a los gobiernos Municipales para la elaboración de los Planes de Desarrollo de las Zonas Costeras.
- d. Garantizar la coordinación Interinstitucional.
- e. Emitir dictamen técnico no vinculante, para que el Gobierno Municipal establezca servidumbres de paso. Promover la investigación y el uso de tecnologías apropiadas para la conservación y el saneamiento ambiental de las zonas costeras.
- f. Asistencia y transferencia técnica y capacidades para el fortalecimiento de las Secretarías de Recursos Naturales (SERENA) de los gobiernos regionales.
- g. Cualquier otra medida dirigida al cumplimiento del objeto de la Ley.

En resumen, la CDZC tiene a su cargo la implementación de las regulaciones de la Ley y la coordinación de las instituciones públicas involucradas a su vez en la aplicación de los alcances de la Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras.

## **Rol de los Gobiernos Municipales y Regionales**

Adicionalmente, la Ley establece criterios de competencia específicos para la aplicación de la misma, por parte de los Gobiernos Municipales y Regionales.

Entre otros cabe mencionar los siguientes:

- a. Aprobar las concesiones para los distintos usos de las zonas costeras, previo dictamen técnico de la Comisión Nacional de Desarrollo de las Zonas Costeras y de los Consejos Regionales Autónomos con el aval respectivo de la comunidad, todo de conformidad a la ley.
- b. Otorgar derecho de uso con fines recreativos en las zonas costeras de uso público.
- c. Autorizar o prohibir la construcción de obras ingenieras permanentes, en las zonas costeras de uso público.
- d. Elaborar el Plan de Desarrollo de las Zonas Costeras de su circunscripción territorial, el que deberá incorporar el plan de manejo de las áreas protegidas existentes.
- e. Autorizar actividades de servicios turísticos en la zona restringida, siempre y cuando se trate de servicios con obras e instalaciones desmontables o con bienes muebles.



## Propiedad del Estado en las Zonas Costeras

Uno de los elementos de mayor relevancia que establece la Ley es el alcance del derecho de dominio y propiedad del Estado sobre las Zonas Costeras antes definidas. Éstos límites se definen a continuación.

- **Zona Costera de Uso Público:** Son las playas tanto marítimas como lacustres o de lagunas cuyo derecho de propiedad es exclusivo del Estado.

La *zona costera marítima de uso público* es el área descubierta entre la bajamar y la pleamar, más  *cincuenta metros* de la marca de marea máxima promedio hacia tierra firme. *En esta zona se respetarán los derechos legalmente adquiridos, así como las constancias de uso de suelo y las autorizaciones de estudio de impacto ambiental, concedidas antes de la entrada en vigencia de la presente Ley.*

La zona costera en los lagos naturales y lagunas cratéricas es de la marca histórica máxima promedio,  *cinco metros hacia tierra firme.*

En las islas de más de dos kilómetros cuadrados con un poblado permanente, la zona costera es del promedio histórico del nivel máximo de las aguas en invierno, o en su caso, las mareas,  *cinco metros hacia tierra firme.*

- **Zona Costera de uso Restringido:** Área que comprende desde donde termina la zona costera marítima de uso público más  *doscientos metros* hacia tierra firme, y en los lagos será de  *treinta metros* (regido de conformidad a la Ley No. 620, "Ley General de Aguas Nacionales" y la Ley No. 217, "Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales").

Es de mucha importancia resaltar que la Ley establece una excepción en la aplicación de esta zona remitiéndose a los criterios establecidos en su parte inicial, referidos a los derechos existentes de parte de personas naturales y/o jurídicas, nacionales y extranjeras.

Los usos en estas zonas estarán orientados a: Construcción y funcionamiento de *servicios turísticos con obras permanentes*; Construcción de atracaderos para las *marinas turísticas* en áreas que sean permisibles; *Construcción de viviendas de uso recreativo y familiar*; y cultivos y plantaciones destinadas a la subsistencia. Se exceptúa de esta disposición las áreas protegidas legalmente establecidas.

## Servidumbres de paso y acceso a Zonas Costeras

En cuanto a la configuración de accesos públicos a las Zonas Costeras en áreas que no cuentan con la existencia de un paso histórico para acceder a las costas, o su acceso no esté claramente establecido, ni contemplado en los planes de desarrollo público o planes maestros de los proyectos particulares éste se determinará en base dictamen técnico de la CDZC en coordinación con los gobiernos locales y los particulares que podrían resultar afectados.



En todo caso, dichos accesos deberán contar con una anchura mínima de diez metros y con la longitud necesaria para garantizar el acceso a las playas.

Los propietarios de proyectos turísticos, deberán contemplar en el diseño de sus proyectos la configuración de la servidumbre de paso correspondiente.

### **Régimen de Concesiones**

Los Gobiernos Locales/Regionales, previo dictamen favorable por parte de la CDZC, podrán otorgar Concesiones para el desarrollo de cualquiera de las actividades contempladas en la Ley para las zonas costeras de dominio público y de las áreas propiedad del Estado en la zona de uso restringido.

Las Concesiones se otorgará por plazos de veinte (20) años, y cincuenta y nueve (59) en el caso de proyectos turísticos de alto impacto, a juicio de la CDZC.

Las propiedades exceptuadas al inicio de la Ley quedan exentas de la aplicación de estas disposiciones.

El otorgamiento y disfrute de concesiones da lugar al pago de un canon, el cual será cancelado anualmente. Dicho canon será establecido por los Gobiernos Locales/Regionales con asesoría de la Comisión Nacional de Catastro y deberán ser incorporados a los Planes de Arbitrio de cada municipio.

Las concesiones pueden ser solicitadas por personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras. Es importante hacer notar que el caso de éstas últimas, la Ley requiere que las personas extranjeras tengan la calidad de residentes en el país.

### **Plan de Desarrollo de las Zonas Costeras**

La Ley mandata la elaboración y puesta en vigencia de un Plan de Desarrollo de las Zonas Costeras. Su redacción se llevará a cabo mediante un proceso de coordinación interinstitucional y multidisciplinario, que deberá de incluir a medios de consulta y participación pública. La coordinación de este trabajo será llevada a cabo por la CDZC y una vez elaborado deberá ser sometido a la aprobación de los Gobiernos Municipales, Consejos Regionales y los pueblos indígenas y comunidades étnicas de la Costa Atlántica.

Dicho Plan deberá de ser elaborado en torno a las siguientes directrices:

- a. La delimitación de las zonas costeras con arreglo a lo establecido en la Ley. En la delimitación se hará mención expresa del carácter urbano o rural de cada área delimitada según su ubicación y las previsiones que hayan recaído sobre cada área,



- de acuerdo con los planes de ordenación territorial y del desarrollo urbano local pre-existentes.
- b. La zonificación o sectorización de los espacios que conforman las zonas costeras en atención a sus condiciones socio-económicas y ambientales, incluyendo las áreas de pesca y los asentamientos y comunidades de pescadores artesanales.
  - c. La identificación de los usos a que deben destinarse las diferentes áreas de las zonas costeras.
  - d. Los criterios para la localización de las actividades asociadas a los usos presentes y propuestos.
  - e. El señalamiento y la previsión de los espacios sujetos a un régimen de conservación, protección, manejo sustentable y recuperación ambiental.
  - f. Los mecanismos de coordinación interinstitucional necesarios para la ejecución del Plan.
  - g. La política de incentivos para mejorar la capacidad institucional, garantizar la gestión integrada y la participación ciudadana.
  - h. La identificación de las áreas sujetas a riesgo por fenómenos naturales o por causas de origen humano, así como los mecanismos adecuados para disminuir su vulnerabilidad.
  - i. Cualquier otra medida dirigida al cumplimiento del objetivo de la Ley.

### **Compatibilidad con Derechos Posesorios y de Propiedad Privada Pre-existentes y Derogación de Normas Jurídicas anteriores**

Finalmente, pero no menos importante la Ley establece una serie de disposiciones de crucial importancia, en aras de minimizar fricciones con Leyes y/o Normas Jurídicas anteriores, y sobretodo dejar sentada las bases de Garantía y respeto a los derechos de propiedad y posesorios legalmente adquiridos, previo a su entrada en vigencia. Los artículos pertinentes leen así:

**“Art. 62 De las Derogaciones de Normas Jurídicas.**

*Esta ley no afecta, ni restringe los derechos legalmente adquiridos de propiedad y posesión antes de la entrada en vigencia de ella. Promueve la seguridad jurídica de la inversión, tenencia, uso, goce y usufructo; así como las transacciones y el tráfico inmobiliario que el ordenamiento jurídico nacional garantiza, en base al mandato constitucional del artículo 44.*

*En cuanto al dominio y uso de las zonas costeras referidas en esta ley, en especial en la demarcación del área de uso público, esta Ley es la que debe aplicarse. Cualquier otra disposición anterior que se le oponga o contradiga, queda sin efecto en su aplicación.”*

**“Art. 63 De la Posesión por Arriendo.**

*Toda persona que tenga posesión por arriendo de un terreno propiedad del Estado o municipal, al vencimiento de este tendrá opción preferencial de concesión. Si tuviese mejoras inmobiliarias inscritas, en el terreno objeto del arriendo, la concesión será automática. Esto no exceptúa el canon establecido para la concesión.”*

