ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

COMISIÓN ESPECIAL INVESTIGADORA DE LA PROVINCIA DE PUNTARENAS ENCARGADA DE ANALIZAR, INVESTIGAR, ESTUDIAR, DICTAMINAR Y VALORAR LAS RECOMENDACIONES PERTINENTES EN RELACIÓN CON LA PROBLEMÁTICA SOCIAL, ECONÓMICA, EMPRESARIAL, AGRÍCOLA, TURÍSTICA, LABORAL Y CULTURAL DE DICHA PROVINCIA, EXPEDIENTE LEGISLATIVO N° 20933

LEY PARA DESFECTACIÓN Y DONACIÓN DE LA ZONA AMERICANA A LA MUNICIPALIDAD DE QUEPOS

EXPEDIENTE N° 21558

DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO
04 DE OCTUBRE DE 2021

CUARTA LEGISLATURA
DEL 1º DE MAYO DEL 2021 AL 30 DE ABRIL DEL 2022

PRIMER PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS
1º DE AGOSTO DE 2021 AL 31 DE OCTUBRE 2021

ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS V
DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS

DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO

Los suscritos Diputados y Diputadas, miembros de la Comisión Especial Investigadora de la Provincia de Puntarenas, presentamos el siguiente Dictamen Unánime Afirmativo sobre el proyecto, “LEY PARA DESAFECTACIÓN Y DONACION DE LA ZONA AMERICANA A LA MUNICIPALIDAD DE QUEPOS”, Expediente N° 21558, iniciativa del diputado Oscar Mauricio Cascante Cascante, publicado en La Gaceta Nº 170, Alcance Nº 199, del 10 de setiembre del año 2019, iniciado el 21 de agosto de 2019, con base en las siguientes consideraciones:

I) OBJETIVO DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto de ley propone desafectar del dominio público y donar a la Municipalidad de Quepos la Propiedad Folio Real No.164408-000, según Plano Catastrado No. P-0120944-1993, cuya cabida es de 27 hectáreas 7093,73 metros cuadrados, afectada a Patrimonio Natural del Estado para afectarla al desarrollo urbanístico según el Plan Regulador vigente.

La Municipalidad de Quepos queda facultada para donar y/o vender los terrenos desafectados a los ocupantes de la zona americana que considere como legítimos ocupantes. En el caso de que se realice una venta los recursos obtenidos deben ingresar a las arcas de dicho municipio para la mejora de la infraestructura de la zona americana y del cantón.

Para llevar a cabo el proceso de adjudicación de los terrenos la Municipalidad de Quepos deberá realizar los censos correspondientes que permitan identificar a los beneficiarios ubicados en la zona.

Los convenios de cooperación existentes al momento de la aprobación de lo que sería la ley, continuarán vigentes por un período de dos años, tiempo en el que la Municipalidad de Quepos deberá renegociar con las partes los contenidos y los objetivos de los convenios.

Se le concede un plazo de cuatro años a la Municipalidad de Quepos para que realice y presente una nueva propuesta de ordenamiento territorial ante el Departamento de Urbanismo del INVU.

Se establece un período de cinco años en el cual se suspenderá el desalojo de personas, la demolición de obras, la suspensión de actividades comerciales, agropecuarias y cualquier otra actividad lícita y proyectos existentes en los inmuebles que comprenden la zona americana, con el objetivo de que el municipio formalice la situación de los ocupantes.

II) GENERALIDADES DEL PROYECTO DE LEY

Dentro de las generalidades del proyecto de ley se destaca lo siguiente:

- En la cabecera del cantón de Quepos, se encuentra ubicada la llamada Zona Americana, la cual mediante el Decreto de Ley N°133, del 24 de julio de 1938, es dada en arrendamiento gratuito por cincuenta años a la Compañía Bananera de Costa Rica. La cual constaba originalmente y según el registro, de dos fincas de propiedad estatal con los folios N° 7524-000 y N°7583-000 colindantes entre sí.

- Los contratos de arrendamiento son rescindidos cuando la Compañía Bananera había abandonado la zona, y son dadas en arrendamiento de nuevo a la Compañía Palma Tica S.A., hasta el año de 1999, extendiéndose una prórroga hasta agosto del 2009.

- En el año 2007, la Contraloría General de la República a través de su División de Fiscalización Operativa y Evaluativa del Área de Servicios Públicos Generales y Ambientales, por medio de su Informe N° FOE-PGA-79/2007, determina que se habían cometido actos contrarios al ordenamiento jurídico, entre los que destacan el permitir que se realicen e instalen actividades de carácter privado sin el respaldo legal respectivo, afectación al Patrimonio Natural del Estado (PNE) y problemas de manejo contable, en consecuencia se realiza un finiquito de dicho convenio con la empresa Palma Tica S.A. en el año 2009.

- Al momento del finiquito indicado, la Zona Americana presentaba y presenta en la actualidad construcciones de tipo residenciales, institucionales, de educación, calles, y diversa infraestructura, las cuales presentan importantes deterioros por la falta de mantenimiento.

- Posteriormente, se procede a reunir las fincas N°007524-000 y N° 007583-000, en una sola propiedad con folio real N° 164408-000, la cual posee originalmente una medida de 277.093.63 m^2 (27 hectáreas). Esta propiedad es sometida al régimen de Patrimonio Natural del Estado (PNE), por medio del Decreto Ejecutivo N° 35325-MP-MINAET, del 23 de junio del 2009, pasando a la administración del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC).

- La propiedad traspasada al Estado (Minae-Sinac) se caracteriza, como se citó anteriormente, por encontrarse dentro de ella gran cantidad de casas construidas, poco porcentaje de cobertura boscosa, construcciones ilegales y propiedades que han sido inscritas en el Registro de la Propiedad como privadas, las cuales ya se encuentran con las respectivas advertencias administrativas. Asimismo, existen convenios con otras instituciones del Estado como Seguridad Pública y Guardacostas que requieren ser replanteados.
- Esta situación ha provocado que, en la actualidad, existan órdenes de desalojos giradas a los personeros del SINAC, para que estas sean ejecutadas, lo cual, de realizarse, traerían consigo un problema social

adicional y a la vez, existe dentro de la propiedad una serie de edificaciones declaradas por la Oficina de Patrimonio Cultural con esa categoría, por sus características denominadas arquitectura de enclave, que deben de ser conservadas como parte del patrimonio histórico del cantón.

- Para regular esta compleja situación, y dada la importancia arquitectónica, histórica y cultural que envuelve a esta zona, la Municipalidad de Quepos procedió a realizar estudios técnicos forestales y de capacidad de uso del suelo, utilizando las metodologías establecidas tanto por el SINAC, así como por el MAG.

- Por otro lado, desde el punto de vista social, se realizó un estudio socioeconómico de Costo-Beneficio de lo que implica estar actualmente afectada dicha zona por PNE, y lo que implicaría una desafectación de la misma. Los estudios determinaron la necesidad de que una zona tan concurrida poblacionalmente sea administrada municipalmente, con el fin de que pueda recibir el mantenimiento en infraestructura y en patrimonio cultural, sin afectar los pequeños reductos arbóreos ni cualquier medio natural.

III) PRINCIPALES RESULTADOS DEL ESTUDIO DE COBERTURA FORESTAL

El informe de los estudios de cobertura forestal y de suelos, y capacidad de uso de las tierras de la Zona Americana constan en el expediente, y forman parte del documento técnico denominado: "***Estudios para el análisis de la situación actual de la Zona Americana en el cantón de Quepos*".**

Los resultados del estudio de **cobertura forestal**, aplicando el Decreto No. 36786-MINAET[1], fueron los siguientes:

a) La densidad promedio obtenida según lo registrado en las parcelas de muestreo y corroborado con puntos de observación el área estudiada, no cumple como bosque según lo establecido en la Ley Forestal No. 7575, del 13 de febrero de 1996. Sin embargo, existen áreas sensibles consideradas como terrenos de aptitud forestal por sus condiciones biofísicas y topografías, por tanto, deben destinarse a la conservación.

b) Se registraron un total de dieciocho especies distribuidas en dieciséis familias taxonómicas, siendo esto un indicador de **BAJA** diversidad florística en un área con alta heterogeneidad topográfica. Esta composición hace que no se cumpla la definición de bosque según lo establecido en la Ley Forestal anteriormente citada, en cuanto a la riqueza de especies, lo anterior debido a que el treinta y tres por ciento (33%) de la densidad por hectárea está concentrada en dos especies, siendo el Mango y el Coco las especies predominantes (ambas especies exóticas).

[1].- El estudio se realiza de acuerdo a los lineamientos establecidos mediante el Decreto No. 36786-MINAET, Manual para la Clasificación de Tierras Dedicadas a la Conservación de los Recursos Naturales dentro de la Zona Marítima Terrestre en Costa Rica.

c) El porcentaje de cobertura de copa de los árboles maduros, fue muy inferior al setenta por ciento (70%) en los sitios con presencia de puntos de observación, mientras que el sesenta y siete por ciento (67%) de los sitios con parcelas temporales si registró valores superiores a este. En pocos sitios con escasa presencia de árboles puede identificarse un dosel superior que limita el acceso de luz, sin embargo, este dosel está conformado por una baja diversidad de especies, siendo el Mango y el Coco las predominantes, y

d) Se registraron cuatro sitios que a pesar de no cumplir los criterios que establece la Ley Forestal 7575, son áreas sensibles de pendientes mayores al cuarenta por ciento (40%), con elevada pedregosidad y por tanto son Terrenos de Aptitud Forestal (TAF). Esto deja como conclusión, que se detectó **solamente doce por ciento (12%) del área como cobertura forestal** que por sus características ecosistémicas se cataloga como bosque, pero por área (menos de 2 ha) no lo es.

e) En cuanto al estudio de suelos y de capacidad de uso de las tierras de la Zona Americana en el cantón de Quepos, se determinó que: *"los suelos naturales han sido mayoritariamente disturbados o removidos debido al desarrollo de construcciones, caminos, terrazas artificiales, excavaciones, adición de materiales de relleno y otras circunstancias similares y en las cuales existe un centro poblacional conocido como "zona americana" de Quepos. La sección de tierras misceláneas destaca especialmente en espacios intermedios del área de estudio y abarca 19,44 ha y representa un 70,16 por ciento del área de estudio"*.

Esto implica que el área categorizada como clase VII y VIII (terrenos de aptitud forestal-TAF) de acuerdo a la metodología del Decreto No. 23214-MAG-MIRENEM de 1994, es de 8,27 ha, que representa el 29,84 por ciento aproximadamente.

f) Se determina que **la mayor parte de la superficie de la Zona Americana no presenta las condiciones para ser catalogada como Patrimonio Natural del Estado** y más bien esa categorización que se realizó, sin haber consultado nunca a los ocupantes del inmueble y al Gobierno local, lo que vino fue a provocar un problema social, al ordenarse por parte de jueces de la República los desalojos de los ocupantes. Situación que se encuentra actualmente en proceso.

g) En el caso del estudio socioeconómico se determinó que existen aproximadamente 341 personas en calidad de ocupantes, propietarios registrales, impugnaciones registrales y convenios firmados entre instituciones del Estado, que con base al estudio de costo beneficio realizado para la creación de este proyecto de ley, se estableció la necesidad de darle una respuesta a dichos habitantes del cantón, que de manera desordenada fueron ocupando dichos terrenos, pero que por una imposibilidad institucional del SINAC como administrador del Patrimonio Natural del Estado, no se ha podido realizar.
En ese sentido se propone que sea la Municipalidad de Quepos, en su calidad de Gobierno local, la llamada a realizar y liderar dicho proceso.

h) Tal y como lo indica la motivación de la iniciativa de ley, la situación social que vive esta zona, la inseguridad jurídica que viven sus habitantes y las instituciones del Estado, y el mal estado en que se encuentran algunas edificaciones, algunas de ellas declaradas Patrimonio Histórico Arquitectónico y Cultural, amerita la urgente necesidad que dicho inmueble sea desafectado en su gran mayoría, en particular las áreas que no corresponden a Patrimonio Natural del Estado según estudios realizados, y proceda a ser donado a la Municipalidad de Quepos, para que de manera ordenada y planificada pueda integrar los terrenos al ordenamiento territorial del cantón, respetando las áreas establecidas como Patrimonio Natural del Estado, respetando a los ocupantes de la zona, a lo establecido en el vigente Plan Regulador "MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN REGULADOR URBANO DE LA CIUDAD DE QUEPOS, INTEGRACIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL" y a las zonas declaradas de patrimonio arquitectónico y los intereses del cantón.

IV) CONSULTAS REALIZADAS

Durante la tramitación de esta iniciativa de ley, se consultó este proyecto a las siguientes instituciones y entidades, según mociones aprobadas por el pleno de la Comisión:

- Municipalidad de Quepos,
- Ministerio de Ambiente y Energía,
- Incoop,
- Servicio Nacional de Guardacostas,
- Áreas de Conservación del Pacífico Central, (Acopac),
- Banco de Costa Rica,
- Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Quepos,
- Sistema Nacional de Áreas de Conservación (Sinac),
- Comisión Nacional de Patrimonio Histórico Arquitectónico
- Instituto Costarricense de Turismo
- Instituto Costarricense de Vivienda y Urbanismo

V) RESPUESTAS RECIBIDAS

En el expediente legislativo constan las respuestas de las siguientes entidades consultadas:

MUNICIPALIDAD DE QUEPOS. OFICIO MQ-CM-1565-19-2016-2020,

Conforme al Acuerdo N° 05, del Artículo Cuarto, Asuntos de Tramitación Urgente, adoptado por el Consejo Municipal de Quepos en sesión ordinaria N° 336-2019 de 19 de noviembre de 2019, el Consejo acuerda en forma unánime apoyar esta iniciativa de ley es todos sus extremos.

CÁMARA DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO DE QUEPOS. 18 DE NOVIEMBRE DE 2019.

La Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Quepos señala que coinciden con las justificaciones que exponen los diputados proponentes de la iniciativa de ley, pues consideran que la Zona Americana recoge:

> *"…una serie de elementos de carácter cultural e histórico los cuales pueden ser desarrollados por nuestro Gobierno Local en coordinación con otras instituciones del Estado y la sociedad civil.*
>
> *Zona Americana nunca debió ser declarada Patrimonio Natural, por cuanto fue una zona ocupada por un enclave bananero con múltiples edificaciones y zonas afectadas e intervenidas desde hace décadas, por lo tanto, no contienen mayor valor natural ni especies de flora y fauna que requieren ser conservados.*
>
> *Así también manifestamos nuestro apoyo en el sentido de que una vez desafectados esos terrenos, los mismos pasen al dominio y propiedad de la Municipalidad de Quepos como máxima representación institucional de nuestro cantón, así como también a las otras instituciones que hoy ocupan parte de esos territorios como lo son la Academia Nacional de Guardacostas, la Policía Turística y la oficina subregional de Aguirre y Parrita del Área de Conservación Pacífico Central.*
>
> *(…)" (La negrita es nuestra)*

SERVICIO NACIONAL DE GUARDACOSTAS. OFICIO MSP-DM-DVFP-DGSNG-888-2019.

Indican los personeros del Servicio Nacional de Guardacostas lo siguiente:

> *"Este Servicio Nacional de Guardacostas en lo que corresponde y de acuerdo a nuestras competencias legales, NO está de acuerdo con el referido proyecto. Aclarando que al estar en discusión un factor político corresponderá a las instancias competentes resolver sobre el particular.*
>
> *No obstante, lo anterior, existe un interés público de seguridad de que el Guardacostas continúe en dicho lugar; en donde tenemos nuestra Academia Nacional de Guardacostas, siendo que con la referida propuesta se deja a institución al margen de los terrenos traspasados.*
>
> *Amén de que la infraestructura existente conserva un valor histórico y natural para la población de Quepos. No siendo oportuno traspasar dichos terrenos al Gobierno local."*

COMISIÓN NACIONAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO. OFICIO CICPC-CNP-049-2019, DE 12 DE DICIEMBRE DE 2019.

La Comisión Nacional de Patrimonio Histórico Arquitectónico manifiesta su apoyo al proyecto de ley siempre y cuando esta no afecte el valor histórico o arquitectónico de los bienes declarados patrimoniales que se encuentren en ella.

SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN (SINAC) – ÁREA DE CONSERVACIÓN PACÍFICO CENTRAL (ACOPAC). OFICIO SINAC-ACOPAC-D-625-2019, DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2019.

En relación con esta iniciativa de ley, manifiestan lo siguiente:

1. Se recomienda que las coordenadas indicadas en el proyecto sean debidamente revisadas, a fin de que no existan errores en el articulado en relación con los terrenos que ahí se indican.

2. En relación al artículo 2, la redacción debe adecuarse de manera tal, que la venta y donación de las propiedades que se indican en el articulado, no contradiga lo establecido en el Código Municipal en relación con estos temas.

3. Se recomienda que los contratos se respeten por plazo establecido, para que una vez que se cumpla el plazo, la municipalidad renegocie dichos convenios, del modo que está redactado este artículo puede afectar algunas de las instituciones que actualmente tienen convenios o estar por firmarse.

4. Se deben verificar los polígonos que no serán desafectados para corroborar si efectivamente corresponden a Patrimonio Natural del Estado (PNE), y se deben incluir las áreas donde está la infraestructura del SINAC, la que debe quedar inscrita a nombre de nuestra institución.

5. Igualmente se considera importante contar con los informes técnicos finales.

6. Se recomienda que los terrenos e infraestructura amparados en los convenios deberían segregarse e inscribirse a favor de la institución que los ocupa.

MINISTERIO DE AMBIENTE Y ENERGÍA. OFICIO DM-588-2020, DE 09 DE JUNIO DE 2020.

El Ministerio de Ambiente y Energía manifiesta su apoyo al proyecto de ley, al respecto señalan:

> *"Compartimos lo externado en la exposición de motivos del proyecto de ley, de que el cantón de Quepos viene experimentando toda una transformación y modernización en su planificación territorial, así como la necesidad de creación de fuentes de empleo y la protección de su medio ambiente."*

Por otro lado, en relación al fondo del proyecto manifiestan:

- Varios de los terrenos a desafectar en la Zona Americana *"…no tienen gran valor ecosistémico y que por el contrario, han sido calificados como PNE por su*

condición de ser suelos categorías VII y VIII, y no, por la existencia de bosque para conservar, es una oportunidad de desarrollo turístico de la región."

- Indica que las propiedades ubicadas en la zona tienen gran valor histórico, cultural y arquitectónico, y que fueron dadas en arrendamiento a la Compañía Bananera de Costa Rica, lo cual es **urgente** su administración municipal para que puedan recibir mantenimiento e infraestructura amparados a la Ley N° 7655, Ley de Patrimonio Histórico – Arquitectónico de Costa Rica y del Plan Regulador vigente.

- La propuesta busca dar solución a un problema de ocupación en la zona y clarifica las áreas que si resulta necesario proteger por parte de este Ministerio. En este sentido, hacen un llamado para que, en la implementación de la ley, exista un censo poblacional, a partir del cual se brinde seguridad jurídica a las familias ocupantes con un posible derecho a obtener un título de posesión.

Finalmente, manifiesta que es importante que el proyecto de ley tome en cuenta lo siguiente:

1. Debe constar que los terrenos e infraestructura que actualmente se encuentra utilizada por parte de Acopac debe desafectarse del Patrimonio Natural del Estado, pero quedar inscritos a nombre del Minae-Sinac.

2. Se recomienda que los terrenos e infraestructura amparados en los convenios deberían segregarse e inscribirse a favor de la institución que los ocupe, tal y como es el caso de edificios utilizados actualmente por la Fuerza Pública, la Policía Turística y la Academia de Guardacostas.

3. La casa que se ubica del lado oeste de la Oficina subregional de Quepos- Parrita debe desafectarse del PNE y mantener la inscripción a nombre del Minae-Sinac para que se establezca ahí la base de operaciones de la Junta Directiva del Fideicomiso del Parque Nacional Manuel Antonio.

4. La infraestructura conocida como "Club Social" debe desafectarse del PNE y mantener la inscripción a nombre del Minae-Sinac para que se establezca el Centro de Capacitación del Minae.

COMITÉ DE LA ZONA AMERICANA. OFICIO FECHADO EL 21 DE ENERO DE 2021.

El Comité de la Zona Americana de Quepos presenta mediante el oficio señalado, observaciones de forma puntuales acerca del articulado de la iniciativa y manifiesta su apoyo a la iniciativa, siempre que se respete los derechos de las familias que habitan la zona desde hace décadas.

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU). OFICIO PE-088-02-2021, FECHADO EL 24 DE FEBRERO DE 2021.

En relación al proyecto de ley el lNVU señala lo siguiente:

a) Tal y como lo establece el proyecto de ley, la desafectación concierne a las potestades de imperio de la Municipalidad respectiva en su territorio, por lo que, el hacerla efectiva le corresponde a aquella Corporación como Gobierno Local en su territorio, el aplicar el marco jurídico respectivo a cada inmueble desafectado. Lo anterior implica, en lo que además es enfático y expreso el proyecto al indicar de manera expresa que, la desafectación es conforme al nuevo Plan Regulador Vigente en la Ciudad de Quepos; por lo que, todo cambio que presente implicaciones no previstas o dudas en su implementación, deberá ser consultado por Ley, con la Dirección Nacional de Urbanismo de este Instituto, Ley N°4240, de 16 de noviembre de 1968 en concordancia con el TRANSITORIO SEGUNDO de este proyecto en estudio.

b) Esta Asesoría no tiene mayor observación que realizar, sobre todo porque, se afirma que el proyecto se ajusta al Plan Regulador de Quepos, que implica de suyo, la previa autorización dada al mismo por la Dirección de Urbanismo de este Instituto en su oportunidad.

VI) INFORME JURÍDICO DEL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS[2]:

De las observaciones emanadas en el Informe del Departamento de Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa, para efectos del presente informe se destacan las siguientes:

- En visita *"in situ",* funcionarios del Departamento de Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa comprobaron *"… en entrevistas realizadas a varios de los ocupantes y que se adjuntan como anexo a este informe, el estado de incertidumbre que tienen sobre su futuro habitacional; algunos de ellos compraron las infraestructuras en su momento histórico (casas)* ***y son familias de escasos recursos, situación que les afecta social, familiar, económica y psicológicamente, máxime que muchos de ellos desarrollaron su vida en el lugar y ya tienen avanzada edad.***" (La negrita es nuestra)

- La llamada Zona Americana se origina de acuerdo a un contrato suscrito en el año 1936 entre el Estado costarricense y la Compañía Bananera de Costa Rica, para la construcción de viviendas, obras ferroviarias y el Puerto Marítimo de Quepos y así desarrollar el comercio de la exportación de banano e importación de insumos.

- Este contrato nace de la promulgación de la Ley N°133 del 24 de julio de 1938, que establece en su artículo 5 lo siguiente:

> *"Artículo quinto. -* ***Para la ubicación de futuras poblaciones, reservánse de la milla marítima o de los baldíos nacionales,***

[2].- Informe Jurídico del Departamento de Servicios Técnicos, AL-DEST- IJU -024-202, LEY PARA DESAFECTACIÓN Y DONACIÓN DE LA ZONA AMERICANA A LA MUNICIPALIDAD DE QUEPOS, Expediente N° 21558, de 04 de febrero de 2021.

> ***cincuenta hectáreas en Quepos y cien en Golfito, que se distribuirán entre los pobladores en la forma que se indicará en una ley posterior.*** *La Secretaría de Fomento procederá inmediatamente a levantar los planos necesarios para las futuras poblaciones, dividiendo el terreno en "blocks" de una manzana cada uno y cada manzana en ocho lotes iguales y reservando el terreno necesario para Aduana, estaciones de ferrocarriles, oficinas públicas, escuelas, iglesias y plazas, así como el que sea preciso entregar a la Compañía Bananera de Costa Rica para las obras a que alude la presente contratación"*. (La negrita es nuestra)

- Al respecto Servicios Técnicos indica que claramente se puede observar que la voluntad del Estado era establecer poblaciones en el área periférica del desarrollo de la empresa agraria bananera, autorizando la reserva de cincuenta hectáreas para esos fines; más aún, esas hectáreas se reservaron dentro de la Milla Marítima Terrestre y en los Baldíos Nacionales. Por lo cual, el Estado **autoriza a la empresa bananera a construir viviendas y formar un poblado con iglesia, escuela, hospital, aduana, estaciones de ferrocarril y oficinas públicas, el muelle en Quepos, para que fueran de uso a los trabajadores y sus familias, todo esto ubicado dentro de las cincuenta hectáreas.[3]** (La negrita es nuestra)

- La Ley Supracitada inclusive fue bastante especifica en ordenar en aquel entonces, a la Secretaría de Fomento *"… realizar el levantamiento de planos con una medida de siete mil metros cuadrados cada uno, divididos en cuadrantes y a su vez, subdividir esos cuadrantes en ocho lotes iguales para ser entregados a los pobladores, independientemente que esas viviendas fuesen construidas por la empresa agraria allí establecida. Reservando las áreas necesarias para Aduana, estaciones de ferrocarriles, oficinas públicas, escuelas, iglesias y plazas.[4]"*

- No obstante, no se consigna en la legislación nacional una ley que *"a posteriori"*, implementara ese mandato, generando hasta la fecha incertidumbre en los pobladores que habitan en esta zona, y en la operación de las instituciones públicas que ahí se ubican.

- Tal y como se indicó al inicio del presente informe, una vez que la compañía bananera abandona el país, estas tierras pasan a manos de la Compañía Palma Tica Sociedad Anónima a través de un nuevo contrato, el cual expira en agosto de 2009. Y por disposición del Decreto Ejecutivo N° 35325-MP-MINAE los terrenos se afectan como terrenos patrimonio natural del Estado, y los mismos pasan a ser administrados por el Ministerio de Ambiente y Energía, quien a la vez delega su administración al Sistema Nacional de Áreas de Conservación (Sinac).

---

[3].- Ibid., pág. 5.

[4].- Ibid., pág 6.

- El Informe del Departamento de Servicios Técnicos reitera que luego de la promulgación de la Ley N° 133 anteriormente citada, que dio origen a la Zona Americana, o al contrato entre el Estado y la Compañía Bananera para la administración de estas tierras, no se registra en la legislación costarricense una ley complementaria posterior, que determinara la forma y condiciones en que se entregarían esos lotes a los pobladores, solo se tiene la certeza que la Ley permitió el desarrollo de esa área como centro de operaciones para la producción bananera. Por lo cual:

  > *"Dicha Ley rompió el esquema del patrimonio natural del Estado al permitir la consolidación de esos pueblos en baldíos nacionales y en la milla marítima, lo que si no cambia es su clasificación de suelo forestal que es del 100% del área dentro de las unidades de manejo de suelo clase VIII, determinado en Oficio ACOPAC-MURN-025-09 del 14 de mayo del 2009."*

- Desde el punto de vista cronológico, la Ley N° 133 de 1938 supera en primera instancia las disposiciones que décadas después se establecerán en la promulgación de la Ley Forestal (N° 7575) de 1969, y de la Ley de la Zona Marítima Terrestre (Ley N° 6043) de 1977. Por lo cual, a criterio de Servicios Técnicos, esta "Ley Especial":

  "La Ley previno el asentamiento de las futuras poblaciones que se amalgamarían consecuencia del desarrollo empresarial agrario bananero de Quepos, quedando ***La Secretaría de Fomento y Agricultura obligada a establecer el arraigo a los pobladores en forma permanente en esa área, según clarificara las condiciones de distribución una ley posterior, lo cual no se dio****. Esta situación sigue generando inseguridad jurídica y además deja en total estado de indefensión a estos pobladores y sus futuras generaciones."*[5]

- Señala el informe que la incertidumbre de los pobladores que habitan esta zona y el funcionamiento y prestación de servicios de las diferentes entidades públicas que ahí se localizan, se incrementó con la declaratoria de traslado de esas áreas al Ministerio de Ambiente y Energía por medio del Decreto Ejecutivo **N° 35325-MP-MINAE,** en lugar de corregir el problema social, más bien lo incrementó en perjuicio de las familias de escasos recursos que allí habitan, conllevando a la incerteza familiar habitacional, y lidiando constantemente con la angustia de cuándo será el día en que el Ministerio de Ambiente y Energía los obligue a desalojar. Además, esto trae también implícito el desarraigo cultural, social y económico sin saber su destino futuro y de su núcleo familiar.

- Desde el punto de vista de la interacción de los ecosistemas existentes con los pobladores de la zona, los funcionarios del Departamento de Servicios Técnicos constataron que: "… *el área mantiene una composición silvícola de especies variadas forestales y frutales, convirtiéndose en un rico ecosistema de tránsito de variedad en fauna silvestre, misma que convive en armonía con las familias allí*

[5].- Ibid., pág. 6

apostadas. ***Ese ecosistema representa la conectividad armoniosa entre el ser humano y las diferentes especies que por ella transita, sin que se altere el dinamismo particular de cada ser vivo****."*[6] (La negrita es nuestra)

- Finalmente, desde el punto de vista de Servicios Técnicos, la Zona Americana, como área periférica sirve de amortiguamiento para el Parque Nacional Manuel Antonio y la ciudad de Quepos, convirtiéndose en membrana reductora de impactos sociales de la población y del desarrollo marítimo de Quepos. "*Las pendientes pronunciadas y el estado actual de esas áreas, para estabilizar los impactos ambientales al mínimo obligan a mantener su cobertura silvícola;* ***siendo posible enajenar el modus de propiedad, pasando de público a privado, sin que ello autorice el cambio del uso del suelo****, pues según el SINAC su clasificación es de clase VIII."* (La negrita es nuestra)

VII) OBSERVACIONES GENERALES

Una vez revisadas las observaciones externadas por los diversos entes, instituciones y ministerio consultados en relación con la presente iniciativa, y revisado a la vez el Informe del departamento de Servicios Técnicos, los miembros de la Comisión Especial de Puntarenas hacen las siguientes observaciones:

a) Cuando se presentan situaciones muy especiales y calificadas la Asamblea Legislativa ha promulgado leyes bajo las cuales se modifican los límites o se desafectan áreas correspondientes a Patrimonio Natural del Estado (PNE). En este sentido, la legislación costarricense establece una serie de parámetros estrictos para este fin, con el objetivo de mantener el mandato establecido en el artículo 50 de la Constitución Política, el cual obliga al Estado y a las demás instituciones públicas a intervenir activamente en la protección del ambiente.

b) En estos casos, la Sala Constitucional ha manifestado que cuando se propone la creación o ampliación de los límites de una zona protectora del patrimonio forestal del Estado, el mismo se puede realizar vía reglamento o por decreto. No obstante, cuando se trate de una reducción de la zona o desafectación total solamente se puede realizar mediante la promulgación de una ley, la cual debe estar debidamente justificada y sustentada mediante estudios técnicos, según lo establece el artículo 38[7] de la Ley N° 7554, Ley Orgánica del Ambiente.

c) Ante ello, es imperativo salvaguardar y brindar sustento jurídico al presente proyecto de ley, resguardando el principio de legalidad que obliga a que determinadas materias sean de regulación exclusiva por ley formal, emanada

[6].- Ibid., pág. 7

[7].- Artículo 38.- Reducción de las áreas silvestres protegidas. La superficie de las áreas silvestres protegidas, patrimonio natural del Estado, cualquiera sea su categoría de manejo, sólo podrá reducirse por Ley de la República, después de realizar los estudios técnicos que justifiquen esta medida." (El subrayado es nuestro)

del Poder Legislativo y por medio del procedimiento previsto en la Constitución Política.

La desafectación de la mayor parte de la superficie de la Zona Americana catalogada como Patrimonio Natural del Estado, es una decisión que requiere de la intervención del legislador, pues es en el debate parlamentario donde mejor se asegura la regulación de estas materias. Además, esta decisión debe contar, como se indicó anteriormente, con criterios técnicos emitidos y la anuencia del Ministerio de Ambiente y Energía. En el caso específico de esta anuencia y de los estudios técnicos, los mismos constan en el expediente.

d) En este sentido, coincidimos que no resulta inconstitucional el hecho de que por medio de una ley posterior, se desafecte la Zona Americana, pues se reitera que se encuentra justificado con criterios técnicos que demuestran que no implica vulneración al derecho al ambiente, y que su modificación se contempla de acuerdo a la aplicación del principio de razonabilidad constitucional.

   Al respecto, los estudios técnicos de cobertura forestal realizados y avalados por el Área de Conservación Pacífico Central y el Ministerio de Ambiente (que constan en el expediente) han demostrado que las áreas estudiadas, (que representa casi la totalidad de la zona supracitada) no cumple con la categoría como bosque, de acuerdo a los lineamientos establecidos en la Ley N° 7575, Ley Forestal; y que actualmente se ubican en ella, múltiples construcciones, caminos, infraestructura de servicios, e inclusive cuenta con la presencia y funcionamiento de oficinas administrativas de diferentes instituciones del Estado.[8] Asimismo, se hace la salvedad que en la zona existen diferentes áreas de aptitud forestal, las cuales por sus condiciones biofísicas y topográficas, deben destinarse a la conservación.

   Algunos de estos inmuebles inclusive han sido declarados como de Patrimonio Histórico Arquitectónico y Cultural, los cuales, dado su lamentable estado, urge desafectarlos para que las instituciones públicas respectivas, puedan entre otras cosas, firmar convenios con otras instituciones del Estado o iniciativas privadas, que permitan su recuperación, mantenimiento y protección.

e) Por otro lado, desde el punto de vista jurídico, el Informe del Departamento de Servicios Técnicos establece una serie de consideraciones a tomar en cuenta, para entender el contexto global de la problemática y la inseguridad jurídica que sufren los habitantes de la Zona Americana.

[8].- Como lo indica la Exposición de Motivos, el Estado recupera estas tierras a través de la Resolución emitida por Contraloría General de la República, de su División de Fiscalización Operativa y Evaluativa del Área de Servicios Públicos Generales y Ambientales, por medio de su Informe No. FOE-PGA-79/2007.

En primer lugar, enfatiza que la Ley N° 133 que data de 1938, la cual define como una "Ley Especial", estableció una serie de prerrogativas a la hora de plasmar el contrato de arrendamiento de las tierras, que más adelante se llamaría Zona Americana, entre las cuales destaca el artículo 5 el cual claramente estipula la voluntad del Estado de fundar poblaciones en el área periférica en donde se iba a desarrollar la actividad bananera.

Por lo cual, con el paso del tiempo las familias que han habitado esas tierras por décadas, han asumido un sentido de pertenencia, de lazos culturales, sociales y económicos, que han visto lesionados, desde que el Estado recuperara esos terrenos mediante el mandato de la Contraloría General de la República, citado anteriormente, que las pasa bajo administración del Ministerio de Ambiente y Energía, y luego este se las entrega en administración al Sinac. Y que como lo cita Servicios Técnicos, lejos de resolver el problema, y darles seguridad jurídica a esas familias y a las instituciones gubernamentales ahí establecidas y operando, las sume en un estado de indefensión e incertidumbre, pues de no aprobarse una Ley que implemente el mandato dado en la Ley N°133 en su momento, a la Secretaría de Fomento, deberán desalojar las tierras. Mandato que data desde la década de los años treinta del siglo pasado.

En segundo lugar, se destaca que a pesar que décadas después de la vigencia de la Ley N° 133 supracitada, se promulga la Ley Forestal (N° 7575 de 1996), y la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (Ley N° 6043 de 1977), a su criterio la primera al aprobarse en primera instancia, **supera los requerimientos que establecerán ambas leyes posteriormente**.

Asimismo, según la legislación nacional que rige en este campo y para los efectos de este proyecto de ley, se resalta:

1) A nivel constitucional el artículo 121 reza:

"Articulo 121.- Además de las otras atribuciones que le confiere esta Constitución, corresponde exclusivamente a la Asamblea Legislativa:
(…)

14) Decretar la enajenación o la aplicación a usos públicos de los bienes propios de la Nación."

En este caso, la Asamblea Legislativa, si así lo determina puede autorizar que el Estado renuncie a su propiedad del uso público para que entre en la esfera privada de los particulares. Siempre y cuando se reitera, que el proceso sea respaldado por estudios técnicos.

Por otro lado, los artículos 50, 51 y 56 garantizan que el Estado costarricense debe velar porque el ciudadano tenga acceso al trabajo, a la riqueza, a conformar una familia, el acceso a la vivienda y a vivir en sociedad. Situación que previó la Ley N° 133 en su momento.

"No existe desarrollo sostenible, donde las familias carecen de vivienda, trabajo, salud y servicios sociales; la sostenibilidad de los ecosistemas está en función de la satisfacción de esas necesidades, ello sería bienestar humano."[9]

2) En relación con la legislación ordinaria, el artículo 38 de la Ley Orgánica del Ambiente faculta la reducción de áreas silvestres protegidas bajo patrimonio natural del Estado cuando la Ley se fundamente con estudios técnicos.

3) El artículo 19 de la Ley N°7575, Ley Forestal, señala todas las actividades que la Ley autoriza realizar en terrenos cubiertos de bosques. Entre ellas, construir casas de habitación, oficinas, establos, corrales, viveros, caminos, puentes e instalaciones destinadas a la recreación, el ecoturismo y otras mejoras análogas en terrenos y fincas de dominio privado donde se localicen los bosques, llevar a cabo proyectos de infraestructura, estatales o privados, de conveniencia nacional, cortar los árboles por razones de seguridad humana o de interés científico, entre otras.

   Es bajo este ámbito que a juicio del Departamento de Servicios Técnicos, jurídicamente el proyecto se complementa con la legislación nacional en esta materia. Pues *"… los preceptos allí establecidos encajan perfectamente en esa área, pues la misma está dentro de suelos cuya clasificación sería forestal, conformada por la rica biodiversidad silvícola y faunística.* ***Ecosistema que debe permanecer en armonía con las viviendas allí establecidas, sin que se modifique el estatus ecosistémico actual; además, por ser una zona histórica de Quepos, las refracciones autorizadas a las viviendas deben ajustarse a su estructura ecológica original (madera). Lo cual permitiría acrecentar el desarrollo de turismo ecológico."***[10] (La negrita es nuestra)

   Inclusive, el artículo primero del Decreto Ejecutivo N° 35325-MP-MINAET de 23 de junio de 2009 señala entre otras cosas, que la naturaleza del terreno según el Registro Público es terreno con construcciones, zona verde, zona ocupada, parque, tacotal, charral y patio.

f) Desde el punto de vista ambiental, en relación al uso de suelo o composición del área de la Zona Americana, se cita nuevamente lo que indicó el Informe de Servicios Técnicos al respecto: *"En visita de campo que esta asesoría en el lugar, se pudo observar y constatar que el área mantiene una composición silvícola de especies variadas forestales y frutales, convirtiéndose en un rico ecosistema de tránsito de variedad en fauna silvestre, misma que convive en armonía con las familias allí apostadas. Ese ecosistema representa la conectividad armoniosa entre el ser humano y las diferentes especies que por ella transita, sin que se altere el dinamismo particular de cada ser vivo.*

[9] .- Informe Jurídico del Departamento de Servicios Técnicos, op. cit., pág 8.
[10] .- Ibid., pág. 11.

Como área periférica sirve de amortiguamiento para el Parque Nacional Manuel Antonio y la ciudad de Quepos, convirtiéndose en membrana reductora de impactos sociales de la población y del desarrollo marítimo de Quepos."

En este mismo sentido se manifestó el Ministerio de Ambiente y Energía, ente rector en materia ambiental, al afirmar que los terrenos a desafectar en la Zona Americana **no tienen valor ecosistémico** y que por el contrario, han sido calificados como Patrimonio Natural del Estado por su condición de ser suelos categorías VII y VIII, **y no, por la existencia de bosque para conservar.**[11] (La negrita es nuestra)

En relación al estudio técnico que respalda el proyecto de ley, tal y como viene indicado al inicio del presente informe, el mismo establece que en:

> *"… cuanto al estudio de suelos y de capacidad de uso de las tierras de la Zona Americana en el cantón de Quepos, se determinó que: "los suelos naturales han sido mayoritariamente disturbados o removidos debido al desarrollo de construcciones, caminos, terrazas artificiales, excavaciones, adición de materiales de relleno y otras circunstancias similares y en las cuales existe un centro poblacional conocido como "zona americana" de Quepos.*
>
> *(…)*
>
> *Lo anterior, permitió determinar, que la mayor parte de la superficie de la Zona Americana, no presenta las condiciones para ser catalogada como Patrimonio Natural del Estado[12] y más bien esa categorización que se realizó, sin haber consultado nunca a los ocupantes del inmueble, y al Gobierno local..."[13].*

Otro aspecto a tomar en cuenta a la hora de valorar los alcances del presente proyecto de ley se refiere al punto de vista económico, social y de arraigo y pertenencia de la población que ocupa esos terrenos, y de las instituciones públicas que ahí operan. Según el estudio técnico que sustenta el presente proyecto de ley, al año 2016 existían aproximadamente 341 personas en calidad de ocupantes, propietarios registrales y convenios firmados entre instituciones del Estado. La Municipalidad de Quepos realizó el estudio socioeconómico y levantó un censo[14] en el cual se identifican las personas y familias que ahí conviven desde décadas atrás.

---

[11].- MINISTERIO DE AMBIENTE Y ENERGÍA. OFICIO DM-588-2020, DE 09 DE JUNIO DE 2020. EL OFICIO CONSTA EN EL EXPEDIENTE.

[13].- Municipalidad de Quepos, proyecto Zona Americana, 2019. Pág. 3.

[14].- El censo consta en el expediente, titulado "Familias Zona Americana.

En ese sentido, se hace necesario dar seguridad jurídica a los ocupantes de tierras del Estado, en este caso dentro de la Zona Americana, que cumplan los criterios establecidos en esta ley, y en la legislación en general.

Observando el estado de indefensión jurídica que viven los habitantes de la zona, es pertinente liberar aquellas tierras impactadas con desarrollo de infraestructura, y promover un desarrollo comunal en armonía con la naturaleza, y de la mano de los planes reguladores que establezca la Municipalidad de Quepos. Liberar ciertas áreas de la Zona Americana, no implica un debilitamiento ambiental, por el contrario, las áreas boscosas seguirán protegidas como Patrimonio Natural del Estado, debidamente identificado, por lo que no se podrá impactar más la zona, y los establecimientos, una vez desafectados deberán guiarse con el Plan Regulador, que se apruebe en la zona.

Desde el punto de vista humano, el Estado debe promover todas aquellas políticas públicas que garanticen a los ciudadanos, el derecho a vivir una vida digna bajo condiciones adecuadas, que permitan el sano disfrute de un medio ambiente.

En el caso de la Zona Americana, el desarrollo de infraestructura y de actividades económicas se encuentran sujetas hasta tanto se mantenga como Patrimonio Natural del Estado, y no sujeto al Plan Regulador del cantón de Quepos, que vendría a ordenar toda esa área en armonía con el resto del territorio. Esta situación provoca que se presenten altos índices de desempleo, pues no es factible promover actividades económicas y comerciales que la dinamicen.

Las características que presenta esta zona y su cercanía al Parque Nacional Manuel Antonio, propician el desarrollo de actividades turísticas y otras afines que permitirían mejorar los índices de desarrollo humano de los habitantes de este lugar, y provocaría un impacto importante en la zona de Quepos en general. Por lo cual, es primordial otorgar la seguridad jurídica a los ocupantes de tierras del Estado, en este caso particular asentadas en la Zona Americana, que cumplan los criterios establecidos en esta ley. Asimismo, a las instituciones del Estado que ahí se ubican, para que puedan operar adecuadamente.

VIII) INFORME DEL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS

Observaciones en relación con los artículos del proyecto de ley, de acuerdo a las respuestas recibidas mediante primera consulta realizada por la Comisión y de acuerdo a las observaciones del Informe de Servicios Técnicos.

En relación con los artículos que contiene la iniciativa de ley, los Diputados (as) miembros de la Comisión creada para el estudio de esta iniciativa hacen las siguientes observaciones:

Artículo 1.- El Informe del Departamento de Servicios Técnicos indica que la redacción de este artículo es incierta. No obstante, desde el punto de vista de la Subcomisión se considera que el planteamiento es el correcto y no presenta problemas de inseguridad jurídica.

Por otro lado, se acoge la recomendación de consultar al Instituto Geográfico Nacional, acerca de la correcta delimitación de las coordenadas de la finca a desafectar, en *"… aras de corroborar la exactitud de las coordenadas establecidas en este artículo, para tener certeza del área sometida al Régimen de Patrimonio Natural del Estado según decreto ejecutivo N° 35325-MP-MINAET del 3 de junio del 2009."* En este sentido, en la sesión ordinaria N° 33 de 15 de febrero de 2021, se presentó la moción respectiva.

Artículo 2.- En relación al artículo segundo del proyecto de ley, se atiende la recomendación que hace el Informe de Servicios Técnicos y se incorpora un segundo párrafo el cual reza: *"Se autoriza a la Municipalidad de Quepos al uso permanente de la infraestructura existente en la Zona Americana, que se ubique dentro de la Zona Marítimo Terrestre. Asimismo, en caso de requerirlo podrá mejorarla, reconstruirla y construir nueva infraestructura para desarrollar proyectos municipales de impacto social, económico, cultural y ambiental"*

Artículo 3.- En relación a este artículo se incorpora una cláusula que establece que ningún título de propiedad inscrito después de la declaratoria del Régimen de Patrimonio Natural del Estado tendría valor alguno ni consolida ningún derecho. Además, a las personas beneficiarias de un inmueble deberán mantener la propiedad dentro del esquema ambiental actual sin poder cambiar el uso del suelo. Sin embargo, si podrán realizar las mejoras necesarias de las viviendas, manteniendo su infraestructura original y el paisaje de manera incólume; todo en función de la razón histórica, cultural y ecosistémica que envuelve el área de la Zona Americana de Quepos.

Artículo 4.- El Departamento de Servicios Técnicos recomienda la conformación dentro de la Municipalidad de Quepos, de una Unidad Técnica Ejecutora que coordine y ejecute el proceso integral que conlleva la implementación de la Ley. En este sentido, se incorpora este nuevo elemento en este artículo, facultando a la Municipalidad a través del Concejo Municipal la conformación de esta figura. Siendo que la misma estará conformada por un miembro del Concejo Municipal, quién la coordinará, un miembro del Ministerio de Ambiente y Energía, para realizar el proceso de desafectación del uso y dominio público del área sometida al régimen de Patrimonio Natural del Estado, respetando todas las variables ambientales, y un representante de la oficina de catastro de la Municipalidad de Quepos, para garantizar que el proceso sea ordenado y acorde con el ordenamiento registral que presenta la Zona Americana.

Artículo 5.- En referencia a este artículo la Subcomisión tiene una interpretación diferente a lo que indica el Departamento de Servicios Técnicos, al alegar que el proyecto de ley es omiso al indicar si la Municipalidad de Quepos contará con los recursos presupuestarios, que les permita la recuperación y mantenimiento del

patrimonio histórico-arquitectónico presentes, pues precisamente el artículo es claro en facultar a la Municipalidad para suscribir convenios con instituciones del Estado o iniciativas privadas, que permitan su recuperación, mantenimiento y protección. En ese sentido, no se proponen cambios.

Artículo 6.- Recomienda el Informe de Servicios Técnicos que es importante indicar claramente en este artículo, el traspaso de aquellos inmuebles a las instituciones del Estado presentes en la Zona Americana. Para que los servicios que brindan *"… queden debidamente consolidados en este proyecto de ley y se les adjudique los bienes necesarios para su desarrollo institucional."*

En ese sentido, se debe indicar que esta recomendación se desarrolla con la redacción de un nuevo artículo 7 que se adiciona a la iniciativa.

Artículo 7.- Tal y como lo hemos indicado, se adiciona un nuevo artículo 7 el cual regula todo lo concerniente al traspaso e inscripción, que tendrán los inmuebles bajo los cuales están establecidas las diferentes instituciones estatales que operan en la Zona Americana.

Artículo 8.- No se realizaron cambios en este artículo.

Artículo 9.- Se acoge la sugerencia de que el Transitorio IV del texto base pase a formar parte del cuerpo normativo, como un artículo 9.

Transitorio I- Se incluye es este transitorio una cláusula bajo la cual se garantiza que los convenios de cooperación suscritos con los diferentes entes estatales presentes en la zona, se mantendrán vigentes hasta tanto no se realice el traspaso e inscripción de los inmuebles, tal y como lo establece el artículo 7 de la presente Ley.

Transitorio II- El Informe de Servicios Técnicos señala para este transitorio que en él debe quedar establecido que el plan regulador o cualquier instrumento de planificación que involucre esas áreas, por obligación debe sujetarse a la variable ambiental, misma que debe estar debidamente integrada.

Desde el punto de vista de los integrantes de la Subcomisión ya este aspecto viene incorporado en el espíritu del transitorio, pues el mismo contempla que la Municipalidad de Quepos tendrá un plazo de cuatro años para realizar y presentar una nueva propuesta de ordenamiento territorial ante el Departamento de Urbanismo del INVU o ante quién corresponda, con base en los lineamientos del Plan Regulador "MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN REGULADOR URBANO DE LA CIUDAD DE QUEPOS, INTEGRACIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL".

Transitorio III- Se mantiene la redacción actual.

Con fundamento en estos motivos y debido al cuidado que merece una iniciativa de esta trascendencia, se decide aprobar el texto sustitutivo, con los cambios propuestos, y volver a consultar y publicar el nuevo texto, en el diario La Gaceta.

IX) RESPUESTAS RECIBIDAS (SEGUNDA CONSULTA)

En la sesión ordinaria N° 40 de 16 de agosto de 2021, se aprueba la siguiente moción:

"Moción 12-40 del Diputado Oscar Cascante Cascante.
Para que el proyecto de ley sea consultado a:
Municipalidad de Quepos,
Instituto Costarricense de Turismo,
Instituto Costarricense de Vivienda y Urbanismo,
Instituto Geográfico Nacional,
Sistema Nacional de Áreas de Conservación (Sinac). Área de Conservación
Pacífico Central (Acopac)
Ministerio de Ambiente y Energía
Servicio Nacional de Guardacostas,
Comisión Nacional de Patrimonio Histórico Arquitectónico,
Comité Vecinos El Cerro, Tipo H y Zona Americana, (dizuna19aqmail.com), y
Cámara de Comercio, Industria y Turismo del Cantón de Quepos."

De las cuales se recibieron las siguientes respuestas:

MUNICIPALIDAD DE QUEPOS. OFICIO MQ-CM-908-21-2020-2024

La Municipalidad de Quepos conforme al Acuerdo N° 40, del artículo Sétimo-2021, Asuntos de Tramitación Urgente, adoptado por el Consejo Municipal de Quepos en sesión ordinaria N° 105-2021 de 31 de agosto de 2021, reitera su apoyo a esta iniciativa de ley en forma unánime. Asimismo, propone una serie de cambios en el texto sustitutivo, las cuales son acogidas en su totalidad y aprobados mediante mociones presentadas en la sesión ordinaria realizada el 4 de setiembre de 2021:

Artículo	Propuesta
1	Se presenta esta moción para subsanar el error de digitalización de los polígonos señalado por la Municipalidad de Quepos mediante el Acuerdo N° 40, artículo Sétimo–2021, tomado en la sesión ordinaria N° 105- 2021, celebrada el 31 de agosto de 2021, el cual se encuentra en el expediente.

Artículo	Propuesta
4	Se acoge la recomendación presentada por la Municipalidad de Quepos en la cual se propone que la venta de los inmuebles por parte de la Municipalidad de Quepos, se hará con los criterios establecidos

por la nueva Ley General de Contratación Pública No. 9986, aprobada el pasado 31 de mayo de 2021, y su Reglamento.

6 Se presenta esta moción para subsanar el error de digitalización de los polígonos señalado por la Municipalidad de Quepos.

7 Se presenta esta moción para acoger la recomendación dada por la Municipalidad de Quepos para modificar la redacción del presente artículo. A la vez se propone adicionar un nuevo párrafo segundo.

Rige Mediante el Acuerdo Municipal de marras, la Municipalidad de Quepos solicita a las señoras y señores diputados:

> *"Que se corrija, la referencia en el Artículo 4, sobre la Ley de Contratación Administrativa Ley. No. 7994 y su reglamento, siendo que lo correcto debería hacer la mención a la Ley No. 9986. Ley General de Contratación Pública."*

Ello con el fin de que la venta de los inmuebles por parte de la Municipalidad, se realice bajo los criterios establecidos por la nueva Ley General de Contratación Pública No. 9986, aprobada el pasado 31 de mayo de 2021, y su Reglamento.

Revisando el texto de esta Ley (9986), se identifica que la misma regirá 18 meses después que sea publicada en La Gaceta, es decir, a finales del año 2022, por lo cual, se sugiere, que para que la implementación de la Ley de Zona Americana en este apartado no tenga problemas y, este armonizada con la Ley Supracitada, la Ley de Zona Americana rija 12 meses después de su publicación en La Gaceta.

Esta situación evitara que el operador jurídico no tenga problemas a la hora de operacionalizar la Ley.

SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN (SINAC) – ÁREA DE CONSERVACIÓN PACÍFICO CENTRAL (ACOPAC). OFICIO AL-CEPUN-AU-143-2022, DE 08 DE SETIEMBRE DE 2021. (SINAC-DE-1378)

En relación con esta nueva consulta, indican lo siguiente:

ARTÍCULOS 1 Y 2: De los artículos 1 y 2 de la iniciativa de ley manifiestan:

> *"En este sentido al desafectarse el PNE, debe considerarse que el contenido de esta norma podría estar en contra de la jurisprudencia de la Sala Constitucional, conforme se detalla a continuación: "De conformidad con el*

principio de no regresividad, la normativa y la jurisprudencia en materia ambiental, no debe ser revisada, si con ello se retrocede en relación con el nivel de protección que ya se había alcanzado en la materia. Con esto, se evita la supresión de la normativa proteccionista o la reducción de sus exigencias por intereses contrarios a ella que no demuestren ser jurídicamente superiores al interés público ambiental, pues en la mayoría de las veces, esas regresiones en la protección al ambiente tienen como consecuencia daños ambientales irreversibles o de difícil reparación.

De modo tal, que no se ha de afectar los estándares de protección ambiental ya alcanzados, ni derogar o modificar la normativa vigente si con ello se produce una disminución, menoscabo o cualquier otra forma de afectación negativa al nivel actual de protección del ambiente. En esta materia, el camino es hacia adelante, nunca hacia atrás". (Voto No. 18836- 2014 de 16 horas 20 minutos del 18 de noviembre del 2014)."

Al respecto los Diputados (as) miembros de esta Comisión, reiteran las observaciones que se han esbozado anteriormente, de acuerdo a las respuestas de las consultas realizadas, de acuerdo al estudio técnico que sustenta esta iniciativa de ley, y de acuerdo al Informe del Departamento de Servicios Técnicos, los cuales concluyen entre otro orden de cosas, lo siguiente:

1.- Los resultados del estudio de cobertura forestal, demostraron que:

La densidad promedio obtenida según lo registrado en las parcelas de muestreo y corroborado con puntos de observación el área estudiada, no cumple como bosque según lo establecido en la Ley Forestal No. 7575, del 13 de febrero de 1996. Sin embargo, existen áreas sensibles consideradas como terrenos de aptitud forestal por sus condiciones biofísicas y topografías, por tanto, deben destinarse a la conservación.

2.- El estudio determinó que la mayor parte de la superficie de la Zona Americana no presenta las condiciones para ser catalogada como Patrimonio Natural del Estado y más bien esa categorización que se realizó, sin haber consultado nunca a los ocupantes del inmueble y al Gobierno local, lo que vino fue a provocar un problema social, al ordenarse por parte de jueces de la República los desalojos de los ocupantes.

3.- Que en visita *"in situ"*, funcionarios del Departamento de Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa comprobaron el estado de incertidumbre que tienen sobre su futuro habitacional; las familias que ahí se asientan, algunos de ellos compraron las infraestructuras en su momento histórico (casas) y en su mayoría son familias de escasos recursos, situación que les afecta social, familiar, económica y psicológicamente, máxime que muchos de ellos desarrollaron su vida en el lugar y ya tienen avanzada edad.

4.- De acuerdo con estos criterios técnicos, y de acuerdo con lo indicado en el Informe del Departamento de Servicios Técnicos, no resulta inconstitucional el hecho de que por medio de una ley posterior, se desafecte la Zona Americana, pues se reitera que se encuentra justificado con criterios técnicos que demuestran que no implica vulneración al derecho al ambiente, y que su modificación se contempla de acuerdo a la aplicación del principio de razonabilidad constitucional.

5.- La llamada Zona Americana se origina de acuerdo a un contrato suscrito en el año 1936 entre el Estado costarricense y la Compañía Bananera de Costa Rica, para la construcción de viviendas, obras ferroviarias y el Puerto Marítimo de Quepos y así desarrollar el comercio de la exportación de banano e importación de insumos.

Este contrato nace de la promulgación de la Ley N°.133 del 24 de julio de 1938,

La Ley fue bastante especifica en ordenar en aquel entonces, a la Secretaría de Fomento *"… realizar el levantamiento de planos con una medida de siete mil metros cuadrados cada uno, divididos en cuadrantes y a su vez, subdividir esos cuadrantes en ocho lotes iguales para ser entregados a los pobladores, independientemente que esas viviendas fuesen construidas por la empresa agraria allí establecida. Reservando las áreas necesarias para Aduana, estaciones de ferrocarriles, oficinas públicas, escuelas, iglesias y plazas."*

Desde el punto de vista cronológico, la Ley N° 133 de 1938 supera en primera instancia las disposiciones que décadas después se establecerán en la promulgación de la Ley Forestal (N° 7575) de 1969, y de la Ley de la Zona Marítima Terrestre (Ley N° 6043) de 1977. Por lo cual, a criterio de Servicios Técnicos, esta "Ley Especial":

"La Ley previno el asentamiento de las futuras poblaciones que se amalgamarían consecuencia del desarrollo empresarial agrario bananero de Quepos, quedando ***La Secretaría de Fomento y Agricultura obligada a establecer el arraigo a los pobladores en forma permanente en esa área, según clarificara las condiciones de distribución una ley posterior, lo cual no se dio****. Esta situación sigue generando inseguridad jurídica y además deja en total estado de indefensión a estos pobladores y sus futuras generaciones."*

ARTÍCULOS 1 Y 2: De los artículos 1 y 2 de la iniciativa de ley también hacen las siguientes observaciones:

"Estas coordenadas deben ser verificadas por un especialista en topografía, para revisar la precisión de estas, de modo que exista certeza de la ubicación de los polígonos que se desafectarán no incluyen porciones de las áreas de bosque excluidas de el área propuesta para desafectar."

y,

"Se debe prestar atención, en la redacción porque se puede estar modificando la Ley Municipal en lo que corresponde a procesos de venta y donación.

Más aun cuando no se está indicado dichas modificaciones dentro de la norma propuesta. Así se debe tomar en cuenta que las infraestructuras también poseen afectación al régimen de Patrimonio Cultural."

En relación a la verificación correcta de las coordenadas, las mismas fueron revisadas y corregidas mediante dos mociones presentadas, como se indicó anteriormente, de acuerdo a los requerimientos de la Municipalidad de Quepos. Y en relación a la segunda observación, la misma está contemplada en el texto normativo.

ARTÍCULO 4: No se considera conveniente que un personal del MINAE (SINAC), participe de esta unidad técnica, ya que el SINAC – MINAE deberán atender la supervisión de las mismas áreas de PNE, o bien atender posibles conflictos entre beneficiarios del proyecto, la Municipalidad y el PNE.

Los miembros de la Comisión, al contrario de este criterio, si consideran indispensable que personeros del Minae (Sinac) participen en la Unidad Técnica, para garantizar un proceso ordenado y vigilante en la operacionalización de la Ley.

TRANSITORIO I: Debe reconsiderarse la vigencia de estos convenios, debido a que actualmente están firmados con el SINAC, quien perdería la titularidad de los terrenos en cuanto se apruebe la ley. Se considera que deberá autorizarse la permanencia de las instituciones que actualmente se ubican en la Zona Americana al amparo de los convenios, pero el SINAC deberá dejar sin efecto los convenios pues ya no tendría potestad de decisión sobre ese inmueble.
Esta observación se encuentra contemplada en el texto normativo.

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU). OFICIO PE-AL-219-2021, FECHADO EL 01 DE SETIEMBRE DE 2021.

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), reitera al igual que en la respuesta a la primera consulta realizada, su apoyo a esta iniciativa, al señalar:

"En consideración con lo anterior, avalamos y compartimos la intención de adecuar los inmuebles que componen dicha zona, de acuerdo con las necesidades de la población, de manera que, no solo se formalice la condición en la que habitan sus ocupantes, sino también dotar de un mayor dinamismo a la actividad turística y comercial de un Cantón, que se encuentra en expansión, y en ese sentido manifestamos nuestra opinión favorable al Proyecto de Ley, sometido a nuestra consideración."

Tomando en consideración las observaciones esbozadas anteriormente, los diputados (as) miembros de la presente Comisión Especial de Puntarenas, rendimos el presente Dictamen Unánime Afirmativo al Plenario Legislativo, pues consideramos que la aprobación de este proyecto de ley generará un esquema de desarrollo bajo el cual se priorizará el desarrollo ecológico sostenible, la actividad ecoturística y la preservación de los ecosistemas existentes en esta área; acorde con la demanda de los ciudadanos que habitan en la Zona Americana, y el resto del cantón. Asimismo, se honrará la disposición del numeral 5 de la Ley N° 133 del 24 de julio de 1938, que establece:

> *"Artículo quinto. -* ***Para la ubicación de futuras poblaciones, reservánse de la milla marítima o de los baldíos nacionales, cincuenta hectáreas en Quepos y cien en Golfito, que se distribuirán entre los pobladores en la forma que se indicará en una ley posterior.*** *La Secretaría de Fomento procederá inmediatamente a levantar los planos necesarios para las futuras poblaciones, dividiendo el terreno en "blocks" de una manzana cada uno y cada manzana en ocho lotes iguales y reservando el terreno necesario para Aduana, estaciones de ferrocarriles, oficinas públicas, escuelas, iglesias y plazas, así como el que sea preciso entregar a la Compañía Bananera de Costa Rica para las obras a que alude la presente contratación"*. (La negrita es nuestra)

Es decir, casi un **"siglo"** después de la promulgación y vigencia de esta Ley.

IX) RECOMENDACIÓN

Esta Comisión recomienda que el proyecto de LEY PARA DESAFECTACIÓN Y DONACION DE LA ZONA AMERICANA A LA MUNICIPALIDAD DE QUEPOS, expediente N° 21558, sea aprobado por el Plenario Legislativo con el siguiente texto:

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

LEY PARA DESAFECTACIÓN Y DONACION DE LA ZONA AMERICANA A LA MUNICIPALIDAD DE QUEPOS

ARTÍCULO 1- Se desafecta del uso y dominio público el área sometida al régimen de Patrimonio Natural del Estado (PNE), creada mediante Decreto Ejecutivo N° 35325-MP-MINAET del 3 de junio del 2009, el bien inmueble en administración del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el partido de Puntarenas, matrícula de folio real número uno seis cuatro cuatro cero ocho – cero cero cero (N.° 164408-000), con una medida registral de doscientos setenta y siete mil noventa y tres metros con setenta y tres decímetros cuadrados (277093,73 m2), situado en el distrito Primero, Quepos, cantón Sexto, Aguirre, de la provincia de Puntarenas, plano catastrado número P-cero uno dos cero nueve cuatro cuatro –uno nueve nueve tres (N.° P-0120944-1993). Dicho bien inmueble se afecta al nuevo uso de desarrollo urbanístico de la Municipalidad de Quepos, según lo establecido en el Plan Regulador vigente, incluyendo los accesos viales existentes, los cuales pasarán a ser parte de la red vial cantonal.

Se desafecta los inmuebles descritos en un primer polígono partiendo de un punto ubicado frente a calle pública de coordenadas en el Sistema CRTM05 X, 481840.48 y Y, 1042619.74 continuando por la línea de propiedad frente a dicha calle pública en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481844.32	1042637.69
481848.65	1042657.48
481851.66	1042671.56
481854.31	1042678.04
481857.93	1042682.58
481862.32	1042684.91
481865.28	1042685.58
481867.72	1042685.07
481884.28	1042681.54
481895.22	1042679.22
481913.94	1042675.24

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 481923.56, y Y 1042673.19 frente a calle pública, continúa por el límite de propiedad de la finca del Estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481917.11	1042656.12

481902.16	1042654.47
481895.30	1042646.99
481880.57	1042630.31
481874.32	1042613.26

Cerrando este primer polígono en el punto de inicio con un área del inmueble de 3391 m².

Se desafecta los inmuebles descritos en un segundo polígono partiendo de un punto ubicado frente a calle pública de coordenadas en el Sistema CRTM05 X 481775.89, y Y 1042382.81 continuando por la línea de propiedad frente a dicha calle pública en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481776.33	1042392.82
481778.09	1042405.14
481784.74	1042432.86
481791.39	1042460.58
481794.86	1042474.09
481807.27	1042506.91
481811.90	1042516.98
481818.86	1042528.22
481820.90	1042531.79
481822.23	1042535.01
481823.91	1042541.31
481827.39	1042557.04
481833.96	1042588.17

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 481838.62, y Y 1042610.94 frente a calle pública, continúa por el límite de propiedad de la finca del Estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481871.19	1042604.70
481863.71	1042584.27
481847.70	1042538.55
481837.91	1042527.10
481828.55	1042519.18
481817.59	1042501.23
481815.29	1042478.47
481818.40	1042446.16
481809.20	1042431.93
481799.06	1042415.76
481786.17	1042375.45

Cerrando este segundo polígono en el punto de inicio con un área del inmueble de 5142 m².

Se desafecta los inmuebles descritos en un tercer polígono partiendo de un punto ubicado frente a calle pública de coordenadas en el Sistema CRTM05 X 481513.58, y Y 1042077.25 continuando por la línea de propiedad frente a dicha calle pública en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481524.26	1042085.08
481524.90	1042087.96
481525.40	1042090.18
481526.52	1042092.24
481528.19	1042092.95
481531.10	1042092.69
481557.63	1042088.53
481576.50	1042092.18
481593.88	1042097.39
481608.16	1042103.42
481620.55	1042109.66
481634.51	1042118.62
481652.12	1042131.10
481660.41	1042137.12
481668.52	1042142.98
481681.37	1042152.08
481708.56	1042174.18
481713.82	1042179.86
481736.68	1042211.07
481749.05	1042240.86
481763.89	1042302.24
481766.96	1042323.60

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 481778.38, y Y 1042353.77 frente a calle pública, continúa por el límite de propiedad de la finca del Estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481804.01	1042362.68
481810.62	1042357.41
481827.52	1042334.62
481835.45	1042321.46
481840.61	1042319.89
481849.35	1042335.89
481869.56	1042320.22
481876.33	1042335.03

481880.30	1042328.48
481888.81	1042351.82
481905.88	1042338.81
481942.57	1042320.81
481958.06	1042321.15

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 481982.39, y Y 1042311.70, continuando por el interior de la finca del Estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481973.00	1042281.80
481971.99	1042267.03
482005.66	1042248.42
482001.40	1042232.01
481994.46	1042195.51
481998.17	1042189.67
482013.95	1042199.83
482026.56	1042196.68

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 482055.38, y Y 1042183.22, continúa por el límite de propiedad de la finca del Estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
482063.51	1042171.61
482071.21	1042150.05
482085.86	1042128.16

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 482077.76, y Y 1042089.71, que se encuentran en la línea de propiedad de la finca del Estado conocida como “Zona Americana”, continuando a lo interior de la citada finca en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
482055.96	1042114.38
482048.03	1042108.30
482024.60	1042111.31
482018.70	1042110.60
482015.93	1042105.92
481986.70	1042100.07
481972.78	1042102.13
481965.44	1042091.42
481951.89	1042105.18

481919.06	1042147.32
481906.62	1042153.83
481897.04	1042139.45
481894.59	1042115.52
481889.84	1042089.64
481878.71	1042074.14
481867.11	1042070.11
481868.59	1042059.38
481868.85	1042048.62
481867.91	1042037.92
481866.11	1042027.82
481865.19	1042022.70
481863.53	1042016.82
481861.89	1042013.90
481900.59	1041973.61
481913.33	1041917.77
481924.13	1041906.82
481946.28	1041907.85
481960.07	1041923.71
481938.84	1042000.55
481928.85	1042053.17
481938.67	1042066.01
481957.99	1042040.99
481966.94	1042017.96
481999.04	1041996.48

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 482059.67, y Y 1042015.03, continuando por la línea de propiedad de la finca del Estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	**CRTM05 Y**
482039.27	1041939.72
482023.62	1041873.62
482021.16	1041863.93
482018.53	1041853.67

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 482008.12, y Y 1041796.60, continuando a lo interior de la finca del estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	**CRTM05 Y**
481994.81	1041799.11
481949.44	1041792.53
481934.39	1041791.22

481915.25	1041787.71
481892.22	1041777.27
481883.78	1041763.14
481868.75	1041761.71
481857.45	1041770.26
481861.29	1041781.54
481846.82	1041782.41

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 481829.10, y Y 1041774.00, continuando por la línea de propiedad de la finca del Estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

481819.14	1041780.01
481810.55	1041779.85
481805.90	1041776.32

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 481794.90, y Y 1041770.77, continuando a lo interior de la finca del estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

481709.55	1041820.13
481639.49	1041848.38
481593.13	1041856.45
481584.84	1041860.95
481581.68	1041902.31
481575.02	1041907.45
481542.17	1041911.57
481518.30	1041935.07
481512.97	1041974.47
481512.79	1041987.29
481522.61	1041996.20
481534.33	1042014.83
481532.04	1042030.26
481531.26	1042047.19
481535.68	1042055.55
481528.62	1042063.83
481522.15	1042071.59
481519.22	1042075.32

Cerrando este tercer polígono en el punto de inicio con un área del inmueble de 193495 m2.

ARTÍCULO 2- Se autoriza al Estado para que done a la Municipalidad de Quepos, los bienes inmuebles desafectados y descritos en el artículo anterior, para que pueda disponer de los mismos y con base en lo señalado en el Plan Regulador “MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN REGULADOR URBANO DE LA CIUDAD DE

QUEPOS, INTEGRACIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL", o el instrumento de planificación territorial que se encontrara vigente, proceda a dar una orientación territorial a los mismos, para lo cual queda facultada la Municipalidad de Quepos a donar y/o vender según lo que corresponda con base a los antecedentes legales de la propiedad, a los ocupantes de la zona americana que considere como legítimos de conformidad con el procedimiento establecido en la presente ley. En el caso de realizarse una venta, dichos recursos deberán ingresar a las arcas municipales para mejoras de infraestructura de la zona americana y el cantón.

Se autoriza a la Municipalidad de Quepos al uso permanente de la infraestructura existente en la Zona Americana, que se ubique dentro de la Zona Marítimo Terrestre. Asimismo, en caso de requerirlo podrá mejorarla, reconstruirla y construir nueva infraestructura para desarrollar proyectos municipales de impacto social, económico, cultural y ambiental.

Se autoriza a la Municipalidad de Quepos para que los bienes inmuebles desafectados y descritos en el artículo anterior que no se encuentran en ocupación, pueda disponer de los mismos y con base en lo señalado en el Plan Regulador “MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN REGULADOR URBANO DE LA CIUDAD DE QUEPOS, INTEGRACIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL", o el instrumento de planificación territorial que se encontrara vigente, proceda a dar una orientación territorial a los mismos, para lo cual queda facultada a donar y/o vender según lo que corresponda con base a los antecedentes legales de la propiedad. En el caso de realizarse una venta, dichos recursos deberán ingresar a las arcas municipales para mejoras de infraestructura de la Zona Americana y el cantón.

ARTÍCULO 3- Para efectos de esta ley, la Municipalidad de Quepos deberá realizar los censos correspondientes que permitan identificar correctamente cada beneficiario ubicado en la zona y deberá realizar los avalúos correspondientes a todas las propiedades ubicadas en las coordenadas antes indicadas en el artículo primero de la presente ley, y deberá seguir los siguientes procesos para determinar el derecho que corresponda, sea posesión para ocupantes, propiedad para dueños registrales e inmuebles de naturaleza pública sin ninguna ocupación actual o con mera tolerancia:

a) Para los que clasifiquen como Ocupantes:

Deberá solicitar al ocupante demostrar los derechos de posesión sobre el terreno por un periodo no menor a diez años, previo a la aprobación y publicación de la presente ley.

El derecho de posesión se demostrará ante la Municipalidad de Quepos de la siguiente forma:

1- Por los registros documentales en poder de la Municipalidad de Quepos.

2- Presentar declaración jurada ante notario público que acredite documentos aportados por el ocupante.

3- Solicitud formal firmada por el ocupante.

Los inmuebles donados se destinarán al régimen de patrimonio familiar, el cual no podrá ser vendido, gravado, arrendado, cedido ni traspasado a terceros, hasta tanto no hayan transcurrido diez años desde la inscripción registral correspondiente.

b) Para quienes posean inscritos títulos de propiedad:

1- Por los registros documentales en poder de la Municipalidad de Quepos.

2- Presentar declaración jurada ante notario público que acredite documentos aportados por el propietario registral.

3- Solicitud formal firmada por el propietario registral.

Una vez dilucidado jurídicamente sus títulos de propiedad, el beneficiario tendrá la obligación de cancelar a la Municipalidad el valor real de mercado de esas propiedades, mismas que no podrán ser vendidas, gravadas, arrendadas, cedidas ni traspasadas a terceros, hasta tanto no hayan transcurrido diez años desde la inscripción registral correspondiente.

Para efectos de la presente Ley, ningún título de propiedad inscrito después de la declaratoria del Régimen de Patrimonio Natural del Estado según decreto ejecutivo No. 35325-MP-MINAET del 3 de junio del 2009, tendría valor alguno ni consolida ningún derecho.

A las personas que se les otorgue el derecho de propiedad por medio de la venta o donación, estarán sujetas a mantener la propiedad dentro del esquema ambiental actual sin poder cambiar el uso del suelo.

Quedan autorizadas a las personas que se les otorgue el derecho de propiedad por medio de la venta o donación, a realizar las mejoras necesarias de las viviendas, manteniendo su infraestructura original y el paisaje de manera incólume; todo en función de la razón histórica, cultural y ecosistémica que envuelve el área de la Zona Americana de Quepos.

ARTÍCULO 4- El Consejo Municipal de la Municipalidad de Quepos, con base en lo establecido en el artículo anterior, creará una Unidad Técnica Ejecutora, la cual será la responsable de la gestión general del Proyecto. La Unidad procederá a realizar el análisis de la documentación aportada y notificar a los ocupantes y/o propietarios respectivos por medio de resolución administrativa, el inicio del proceso para que puedan ser considerados como beneficiarios de la presente ley, garantizando que en el caso de los propietarios registrales mientras este derecho se encuentre vigente, sea respetado.

Se deja establecido que la autorización de venta de los inmuebles por parte de la Municipalidad de Quepos, son exclusivamente para los inmuebles que demuestren que no afectaran derechos de propiedad vigentes ante terceros, se encuentren sin ninguna ocupación con base en los criterios establecidos en el artículo anterior y no sean clasificados como patrimonio natural del estado, para lo cual deberán seguir los principios establecidos por la Ley General de Contratación Pública No. 9986, de 31 de mayo de 2021, y su Reglamento, siguiendo los procedimientos legales correspondientes.

La Unidad Técnica estará conformada por:

a) Una persona integrante del Concejo Municipal de la Municipalidad de Quepos, la cual coordinará,

b) Una persona representante que determine el Ministerio de Ambiente y Energía, y

c) Una persona representante designada por la Alcaldía de la Municipalidad de Quepos.

La Unidad Técnica se conformará de carácter temporal y atenderá exclusivamente la gestión de este proyecto. Sus miembros no devengaran dietas.

ARTÍCULO 5- La Municipalidad de Quepos deberá respetar, fiscalizar y supervisar los inmuebles debidamente declarados como de Patrimonio Histórico – Arquitectónico con base en la Ley No. 7555, Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica, para lo cual podrá firmar los convenios con las instituciones del Estado o iniciativas privadas, que permitan su recuperación, mantenimiento y protección.

ARTÍCULO 6**-** Los inmuebles ubicados entre los siguientes polígonos definidos entre las coordenadas correspondientes quedan inscritos a nombre del Estado en administración del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (Sinac).

Primer polígono inicia partiendo de un vértice con coordenadas en el Sistema CRTM05 X, 481786.17 y Y, 1042375.45 continuando a lo interior de la finca del estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	**CRTM05 Y**
481799.06	1042415.76
481809.20	1042431.93
481818.40	1042446.16
481815.29	1042478.47
481817.59	1042501.23
481828.55	1042519.18
481837.91	1042527.10
481847.70	1042538.55

481863.71	1042584.27
481880.57	1042630.31
481895.30	1042646.99
481902.16	1042654.47

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 481917.11, y Y 1042656.12, continuando por la línea de propiedad de la finca del Estado conocida como Zona Americana en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481831.49	1042392.69
481819.95	1042371.59
481863.25	1042356.59

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 481876.33, y Y 1042335.03, continuando a lo interior de la finca del estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481869.56	1042320.22
481849.35	1042335.89
481840.61	1042319.89
481835.45	1042321.46
481827.52	1042334.62
481810.62	1042357.41
481804.01	1042362.68

Cerrando este primer polígono en el punto de inicio con un área del inmueble de 11923 m².

Segundo polígono inicia partiendo de un punto ubicado frente a calle pública de coordenadas en el Sistema CRTM05 X, 481998.17 y Y, 1042189.67 continuando por la línea de propiedad frente a dicha calle pública hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X, 481994.46 y Y, 1042195.51, continuando por el interior de la finca del Estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
482001,40	1042232,01
482018,90	1042260,26
482010,94	1042270,63
482006,81	1042280,35
481988,76	1042277,58
481976,99	1042271,48
481974,05	1042275,86
481973,00	1042281,80
481998,97	1042294,95

482015,80	1042304,63

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 482000.61, y Y 1042331.68, continuando por la línea de propiedad de la finca del Estado conocida como Zona Americana en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
482021,63	1042350,83
482053,07	1042292,99
482039,96	1042217,77
482036,72	1042209,83

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 482055.38, y Y 1042183.22, continuando a lo interior de la finca del estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
482026,56	1042196,68
482013,95	1042199,83

Cerrando este segundo polígono en el punto de inicio con un área del inmueble de 6036 m².

Tercer polígono inicia partiendo de un punto ubicado frente a calle pública de coordenadas en el Sistema CRTM05 X, 481861.89 y Y, 1042013.90 continuando por la línea de propiedad frente a dicha calle pública en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481863,53	1042016,82
481865,19	1042022,70
481866,11	1042027,82
481867,91	1042037,92
481868,85	1042048,62
481868,59	1042059,38

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 481867.11, y Y 1042070.11 frente a calle pública, continuando a lo interior de la finca del estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481878,71	1042074,14
481889,84	1042089,64
481894,59	1042115,52
481897,04	1042139,45
481906,62	1042153,83
481919,06	1042147,32

481951,89	1042105,18
481974,27	1042082,44
481980,28	1042055,53
481988,27	1042050,87
482005,79	1042047,22
482024,76	1042048,48
482036,60	1042033,50
482031,38	1042014,30
482010,04	1042006,89
481972,26	1042022,51
481938,67	1042066,01
481928,85	1042053,17
481938,84	1042000,55
481960,07	1041923,71
481946,28	1041907,85
481924,13	1041906,82
481913,33	1041917,77
481900,59	1041973,61

Cerrando este tercer polígono en el punto de inicio con un área del inmueble de 16814 m².

Cuarto polígono inicia partiendo de un punto ubicado frente a calle pública de coordenadas en el Sistema CRTM05 X, 481839.99 y Y, 1041682.96 continuando por la línea de propiedad frente a dicha calle pública en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	**CRTM05 Y**
481835,38	1041684,81
481823,00	1041709,06
481824,51	1041731,14
481829,01	1041760,37

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 481829.10, y Y 1042774.00 frente a calle pública, continuando a lo interior de la finca del estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	**CRTM05 Y**
481846,82	1041782,41
481861,29	1041781,54
481857,45	1041770,26
481868,75	1041761,71
481883,78	1041763,14
481892,22	1041777,27
481915,25	1041787,71
481934,39	1041791,22

481949,44	1041792,53
481958,25	1041793,69
481994,81	1041799,11

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 482008.12, y Y 1041796.60, continuando por la línea de propiedad de la finca del Estado conocida como Zona Americana en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481998,39	1041749,74
481986,67	1041742,08
481898,20	1041693,73

Cerrando este cuarto polígono en el punto de inicio con un área del inmueble de 13398 m².

Quinto polígono inicia partiendo de un punto ubicado frente a calle pública de coordenadas en el Sistema CRTM05 X, 481456.41 y Y, 1041952.54 continuando por la línea de propiedad frente a dicha calle pública en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481460,99	1041962,66
481473,64	1041990,24
481485,09	1042012,34
481496,41	1042036,77
481511,12	1042071,45
481513,58	1042077,25
481519,22	1042075,32
481522,15	1042071,59
481528,62	1042063,83

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 481535.68, y Y 1042055.55 frente a calle pública, continuando a lo interior de la finca del estado conocida como “Zona Americana” en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	CRTM05 Y
481531,26	1042047,19
481532,04	1042030,26
481534,33	1042014,83
481522,61	1041996,20
481512,79	1041987,29
481512,97	1041974,47
481518,30	1041935,07
481542,17	1041911,57
481575,02	1041907,45
481581,68	1041902,31

481584,84	1041860,95
481593,13	1041856,45
481639,49	1041848,38
481709,55	1041820,13

Hasta llegar a las coordenadas CRTM05 X 481794.90, y Y 1041770.77, continuando por la línea de propiedad de la finca del Estado conocida como Zona Americana en las siguientes coordenadas:

CRTM05 X	**CRTM05 Y**
481740,61	1041743,37
481713,06	1041766,58
481676,28	1041791,44
481647,27	1041814,38
481620,72	1041831,14
481583,48	1041840,68
481567,26	1041875,45
481553,34	1041896,19
481521,53	1041893,46
481514,67	1041908,95
481487,12	1041918,16
481469,71	1041935,94
481465,19	1041945,63
481463,88	1041951,18

Cerrando este quinto polígono en el punto de inicio con un área del inmueble de 15879 m².”

ARTÍCULO 7- La Municipalidad de Quepos queda facultada para traspasar a nombre de las instituciones del Estado, las propiedades que en la actualidad o en el futuro estén ocupadas por las mismas para el establecimiento de oficinas o infraestructura para el servicio público, manteniendo su infraestructura original y el paisaje de manera incólume, todo en función de la razón histórica, cultural y ecosistémica que envuelve el área de la zona americana de Quepos. Previo al traspaso de la propiedad la institución del Estado y la Municipalidad de Quepos, deberán suscribir un convenio de cooperación interinstitucional donde se establezca con claridad el uso que se dará a las instalaciones, la fuente de financiamiento para las mejoras a realizar y el compromiso presupuestario por parte de la institución para dar un adecuado mantenimiento a las instalaciones.

Si en un plazo de diez años contados a partir de la aprobación de esta ley, las instituciones beneficiarias de éste traspaso no han desarrollado las obras requeridas para la conservación en función de la razón histórica, cultural y ecosistémica que envuelve el área de la Zona Americana de Quepos, la titularidad de las mismas pasarán de nuevo a la Municipalidad del cantón de Quepos.

ARTÍCULO 8- Se autoriza a la Notaria del Estado a formalizar todos los trámites necesarios de la presente ley, mediante la elaboración de las escrituras correspondientes, las cuales estarán exentas del pago de todo tipo de impuestos, tasas o contribuciones. Además, queda facultada expresamente la Notaria del Estado para actualizar y corregir la naturaleza, situación medida, linderos y cualquier error, diferencia u omisión relacionados con los datos del inmueble a donar o vender, así como cualesquiera otro dato registral o notarial, que sea necesario para la debida implementación de esta ley y la debida inscripción de los inmuebles en el Registro Nacional.

ARTÍCULO 9- Los terrenos no incluidos en las coordenadas de las áreas de desafectación ni en las coordenadas de las áreas de Patrimonio Natural del Estado, por encontrarse actualmente en conflicto de dominio o traslape con otros inmuebles y que sean desafectados de manera posterior por resolución del Registro de la Propiedad o Judicial de manera posterior a la entrada en vigencia de esta Ley, deberán realizar el procedimiento establecido en el Transitorio II de la presente Ley.

TRANSITORIO I- Los Convenios de Cooperación con los diferentes entes estatales presentes en dicha zona y vigentes a la hora de aprobada la presente Ley, se mantendrán vigentes por un periodo de dos años, período en el cual la Municipalidad de Quepos deberá renegociar con las partes los contenidos y objetivos de los mismos, hasta tanto no se realice el traspaso e inscripción de los inmuebles, tal y como lo establece el artículo 7 de la presente Ley.

TRANSITORIO II- Se otorga un plazo no mayor de cuatro años para que la Municipalidad de Quepos pueda realizar y presentar una nueva propuesta de ordenamiento territorial ante el Departamento de Urbanismo del INVU o ante quién corresponda, para que con base en los lineamientos del Plan Regulador “MODIFICACIÓN PARCIAL AL PLAN REGULADOR URBANO DE LA CIUDAD DE QUEPOS, INTEGRACIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL" o el instrumento de planificación que se encuentre vigente, proceda a realizar la integración de los terrenos señalados en el artículo primero de la presente ley y la vialidad existente y futura.

TRANSITORIO III- Se establece un periodo de cinco años donde se suspenderá el desalojo de personas, la demolición de obras, la suspensión de actividades comerciales, agropecuarias y cualquier otra actividad lícita y proyectos existentes en los inmuebles descritos en el artículo 1 de la presente Ley, para que la Municipalidad de Quepos proceda a formalizar la situación de los ocupantes de la zona americana.

Rige doce meses después de su publicación en La Gaceta.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS V, EN SAN JOSÉ, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.

Melvin Ángel Núñez Piña

Franggi Nicolás Solano

Víctor Manuel Morales Mora

Giovanni Alberto Gómez Obando

Carmen Irene Chan Mora

Gustavo Alonso Viales Villegas

Óscar Mauricio Cascante Cascante

DIPUTADOS Y DIPUTADAS

Parte expositiva: Erick Salas Chaves
Parte dispositiva: Nancy Vílchez Obando
Leído y confrontado: ych/lsc