DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

AL-DEST- IJU -024-2021

INFORME DE: PROYECTO DE LEY

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

EXPEDIENTE N°21.558

INFORME JURÍDICO

ELABORADO POR:

CARLOS ALBERTO ALFARO MATA
MARYLEN ULATE MORA
ASESORES LEGISLATIVOS

REVISADO POR:

SELENA REPETO AYMERICH
JEFA DE ÁREA

REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN FINAL
FERNANDO CAMPOR MARTÍNEZ
DIRECTOR A.I

4 DE FEBRERO DE 2021

ASAMBLEA LEGISLATIVA
de la República de Costa Rica

TABLA DE CONTENIDO

I. RESUMEN DEL PROYECTO DE LEY 3

II. CONSIDERACIONES DE FONDO 4

2.1 Historia del Área a Desafectar 4
2.2 Patrimonio Natural del Estado 4
2.3 De la Ley N° 133, Contrato con Compañía Bananera para Explotación en Golfito y Zona Sur 6
2.4 Desafectación Pública de la Propiedad 7
2.5 Decreto Ejecutivo N° 35325-MP-MINAE (23/6/2009) 8

III. ANÁLISIS DEL ARTICULADO 11

Artículo 1 11
Artículo 2 12
Artículo 3 14
Artículo 4 16
Artículo 5 17
Artículo 6 17
Artículo 7 18
Transitorio II 19
Transitorio IV 19

IV. CONCLUSIONES Y RECOMEDACIONES 20

V. ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO 20

Votación 20
Delegación 20
Consultas 20
Obligatorias 20
Facultativas 21

VI. LEGISLACIÓN RELACIONADA CON EL PROYECTO DE LEY 21

VII. ANEXOS 21

REUNIÓN CON FUNCIONARIOS DEL MINAE 21

REUNIÓN GUARDA COSTAS QUEPOS 25

ENTREVISTA SRA. ISABEL VILLARREAL CALDERÓN 27

ENTREVISTA SR. CARLOS ENRIQUE LÓPEZ ÁLVAREZ 28

REUNIÓN YENDRY MOYA, COLEGIO PRIVADO ZONA AMERICANA 28

REUNIÓN DIÓGENES ZÚÑIGA NAVARRO. CLUB LA HABANA 29

REUNIÓN CON LA SRA. PATRICIA BOLAÑOS MURILLO. ALCALDESA MUNICIPALIDAD DE QUEPOS 32

ASAMBLEA LEGISLATIVA
de la República de Costa Rica

INFORME JURÍDICO
AL-DEST- IJU-024-2021

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

EXPEDIENTE Nº 21.558

I. RESUMEN DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto de ley propone desafectar del dominio público y donar a la Municipalidad de Quepos la finca inscrita a su nombre en el Registro Público de la Propiedad al 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 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. CONSIDERACIONES DE FONDO

2.1 Historia del Área a Desafectar

El proyecto comprende un área del Estado que, por un contrato suscrito en el año 1936, fue ocupada por la Compañía Bananera 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.

Posterior a ello, una vez finiquitado el contrato con la empresa bananera, el Estado procedió a firmar un nuevo contrato con la empresa Palmatica S.A, el cual tuvo fecha de expiración el 3 de agosto de 2009. Posterior a esto, el Estado por decreto ejecutivo afectó esos terrenos como patrimonio natural del Estado y los transfirió al Ministerio de Ambiente y Energía, delegando su administración en el Sistema Nacional de Áreas de Conservación.

Muchas de las familias que habitaban las casas allí construidas por a Compañía Bananera, se mantienen en sus viviendas hasta la fecha, sin que el SINAC procediera a su desalojo. Esta asesoría logró comprobar 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.

2.2 Patrimonio Natural del Estado

Inicialmente analizaremos que es Patrimonio Natural del Estado, mismo que se regula en la Ley Forestal No.7575.

En ese orden la Ley Forestal en el artículo 13 en lo que interesa determina:

> "ARTICULO 13.- Constitución y administración. El patrimonio natural del Estado estará constituido por los bosques y terrenos forestales de las reservas nacionales, de las áreas declaradas inalienables, de las fincas inscritas a su nombre y de las pertenecientes a municipalidades, instituciones autónomas y demás organismos de la Administración Pública, excepto inmuebles que garanticen operaciones crediticias con el Sistema Bancario Nacional e ingresen a formar parte de su patrimonio".

Está claro, que la figura jurídica de patrimonio natural lo componen las áreas cubiertas por **bosques y terrenos forestales** localizados en reservas nacionales, áreas declaradas inalienables, **fincas del Estado**, municipales, instituciones autónomas y demás organismos de la administración pública.

En ese orden el artículo 14 de la misma Ley determina:

> "ARTICULO 14.- Condición inembargable e inalienable del patrimonio natural

> Los terrenos forestales y bosques que constituyen el patrimonio natural del Estado, detallados en el artículo anterior, serán inembargables e inalienables; su posesión por los particulares no causará derecho alguno a su favor y la acción reivindicatoria del Estado por estos terrenos es imprescriptible. En consecuencia, no pueden inscribirse en el Registro Público mediante información posesoria y tanto la invasión como la ocupación de ellos será sancionada conforme a lo dispuesto en esta ley".

La norma no permite a los particulares crear derecho de posesión permitiendo al Estado realizar la acción reivindicatoria en el momento que así lo decida; además, esas áreas son inembargables e imprescriptibles.

El caso concreto nos lleva a analizar el proyecto de ley desde la particularidad de la finca inscrita a nombre del Estado, si está cubierta de bosque, si tiene suelo forestal y si es factible decretar la enajenación a uso privado.

Partiendo de esos elementos se analiza la viabilidad jurídica del proyecto de ley y si constitucionalmente es factible el cambio de uso de esa finca.

A lo anterior se le suma lo indicado en la exposición de motivos y lo determinado en el artículo quinto de la Ley No.133 del 24 de julio de 1938, que dispone:

> "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".

Se observa 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.

Así las cosas, 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.

Para tales efectos se le ordena 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.

No aparece ley posterior que determinara la forma y condiciones en que se entregarían esos lotes a los pobladores, solo se tiene la certeza es que la Ley 133 permitió el desarrollo de esa área como centro de operaciones para la producción bananera.

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 del14 de mayo del 2009.

2.3 De la Ley N° 133, Contrato con Compañía Bananera para Explotación en Golfito y Zona Sur

Al analizar la Ley N°133, tenemos en el contexto una Ley Especial, que autoriza un Contrato con la Compañía Bananera para Explotación en Golfito y Zona Sur, respecto a la siembra, transporte y exportación de banano, y que al extinguirse el mismo la Compañía debía hacer entrega de los bienes cedidos y sus complementos.

De manera excepcional, la citada Ley en su artículo quinto, le ordena a **La Secretaría de Fomento y Agricultura** reservar 50 hectáreas de terreno localizadas en **milla marítima o de los baldíos nacionales** de la zona de Quepos para el desarrollo poblacional, independiente del contrato de arrendamiento, área que debió estar debidamente dividida y demarcada inmediatamente en manzanas y cuadriculadas en ocho lotes (875m2 cada uno) con sus respectivos planos y las reservas para el resto de infraestructura necesaria.

Así las cosas, la Ley Especial de 1938, supera en prima facie los obstáculos establecidos en la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y la Ley Forestal (25/11/1969), posteriores a la Ley Decreto N°133.

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.

La situación anterior se agudizó, con las ventas atípicas que realizara la Compañía Palma Tica Sociedad Anónima a particulares dentro de los terrenos arrendados por el Estado, creando la expectativa de arraigo a estos propietarios.

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 y que no tienen donde permutar, 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.

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.

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.

2.4 Desafectación Pública de la Propiedad

La Constitución Política en su artículo 121[1] permite que el Poder Legislativo por medio de ley desafecte las propiedades del Estado y las enajene a propiedad privada. El caso en estudio se encuentra dentro de la figura jurídica en donde el Estado renuncia a su propiedad de uso público para que entre a la esfera privada de los particulares.

En ese orden constitucional el artículo 50,51y 56 consolidan el derecho de bienestar de las poblaciones, bajo puntos focales de trabajo, riqueza y ambiente, protección especial de la familia y derecho a vivienda; siendo obligación del Estado de proteger y hacer cumplir esos derechos.

La sostenibilidad de esos derechos son la columna vertebral del desarrollo sostenible preceptuado en el artículo 50 de la Constitución Política, cuya equidad se sustenta en los principios económicos, sociales, culturales, tecnológicos y ambientales; dónde el objetivo central es el bienestar del ser humano.

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**.

[1]ARTÍCULO 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 esa relación la Ley Orgánica del Ambiente[2] determina que las áreas patrimonio natural del Estado se pueden reducir por medio de una ley amparada a estudios técnicos que justifiquen esta medida; es decir, que ese cambio es sumamente necesario y que el mismo no implica el desmejoramiento ambiental más allá del que ya existe.

Es claro que jurídicamente es posible convertir la propiedad pública del Estado en propiedad privada, siempre y cuando existan estudios que permitan dilucidar la necesidad de esa transformación; en el caso concreto conlleva además establecer limitaciones ambientales, jurídicas, judiciales y el cumplimiento de las mismas, sin lo cual no es posible tal transferencia.

2.5 Decreto Ejecutivo N° 35325-MP-MINAE (23/6/2009)

El área que se propone desafectar tiene sus inicios en el año 1938, cuya distribución de lotes a los pobladores de Quepos quedó sujeta a lo que por ley posterior se estableciera, lo cual no sucedió, con el agravante de que en el lugar se desarrolló un asentamiento poblacional que a la fecha se encuentra en incertidumbre por el vacío legal apuntado.

La distribución de los lotes a los pobladores de la zona de Quepos sin definir las condiciones sociales de cada poblador, inició la sumatoria de complicaciones para las familias allí asentadas, multiplicándose los desaciertos sociales, económicos, ambientales y jurídicos por la tenencia y permanencia incierta y continua de las familias. Situación que al pasar del tiempo empeoró motivando a la Procuraduría General de la República y la Contraloría General a realizar estudios e investigaciones que culminó entre otras, en recomendar y ordenar al Ministerio de Ambiente y Energía, asumir la administración de esa propiedad y cumplir con la normativa que implica el patrimonio Natural del Estado.

Al analizar el mandato de Ley sobre "…**la ubicación de <u>futuras poblaciones</u>, reservánse de la milla marítima o de los baldíos nacionales, <u>cincuenta hectáreas en Quepos</u>".** Está más que claro que los terrenos entregados a los pobladores según el artículo quinto no están dentro de las áreas a devolver por la Compañía Bananera, lo cual queda claro al analizar el siguiente párrafo del artículo:

> **… 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 Ley les establece a los trabajadores un espacio para arraigo familiar, dotándolos de un lote para su vivienda, sumándole a ello la construcción de **oficinas públicas, escuelas, hospitales, iglesias y plazas,** además del trabajo que les brindaba la

[2] . **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.

Compañía Bananera. Por consiguiente, por imperio de Ley esas áreas nunca debieron estar dentro del Patrimonio Natural del Estado, al autorizarse su extracción de Baldíos Nacionales o de la Milla Marítima.

Lo anterior está directamente relacionado con la **Ley General Sobre Terrenos Baldíos** N°13 (10/01/1939), promulgada posteriormente a la Ley N°133, que permite recoger el trayecto jurídico antes y al momento de la Ley.

En la Ley de cita se encuentran excepciones jurídicas tales como: que los baldíos eran susceptibles de dominio particular[3] por efecto de enajenación … ***que se hagan por el Poder Legislativo, para fines determinados***. De igual manera en lo que interesa el Artículo 4°- determina que La propiedad de los baldíos nacionales sólo podrá trasmitirse en los casos siguientes: ***a) Cuando el Estado decrete su enajenación para emplearlos en usos de educación, o para fines artísticos, científicos, de culto, beneficencia u ornato público, u otros de interés nacional … Las enajenaciones a que este artículo se refiere sólo podrán verificarse mediante autorización expresa del Poder Legislativo*.** Así las cosas**,** queda asentado que la Ley 133 había autorizado esa desafectación, tales terrenos eran susceptibles de dominio privado.

Un aspecto importante que debe tomarse en cuenta respecto a la adjudicación de lotes en la zona marítimo terrestre, es lo dispuesto en el artículo 61[4] refiriéndose a los derechos adquiridos en virtud de leyes anteriores, derechos adjudicados en la Ley N°133 la cual separó las cincuenta hectáreas del uso público[5] destinándolas a un uso privado particular como así se consigna, eliminándole el uso público al sacarlas de Baldíos Nacionales y de la Milla Marítima, destinándolas a asentamientos humanos, involucrando las áreas de pobladores (8 lotes por manzana). La falta de ley posterior que determinara la forma de distribución no altera a nuestro criterio la enajenación aprobada.

Aplicar regulaciones de Patrimonio Natural del Estado a esa propiedad, aun cuando pertenecía al Estado iría contra el principio de legalidad, pues la misma ya había sufrido la enajenación a uso poblacional particular, lo que creó en sus moradores la expectativa de propietarios consolidando el derecho de posesión por voluntad legal y del mismo Estado.

De seguido, el Estado tenía la obligación de reservar de esas 50 hectáreas, el terreno necesario para el desarrollo logístico del ferrocarril y lo que necesitara la Compañía

[3] Artículo 2°-Los baldíos son susceptibles de dominio particular por efecto de enajenación, de anuncio o prescripción adquisitiva, y pueden ser poseídos en virtud de arrendamiento que de ellos haga el Estado de acuerdo con los términos de esta ley, o bien de concesiones hechas **o que se hagan por el Poder Legislativo, para fines determinados**.

[4] Artículo 61.-Salvo los terrenos en que se encuentren poblaciones establecidas, no podrán enajenarse las porciones comprendidas dentro de las zonas marítimo-terrestre y fluvial, en la extensión indicada por el artículo 6° de esta ley. Quedan a salvo los derechos adquiridos en virtud de leyes anteriores

[5] Código Civil de 1/1/1888. ARTÍCULO 262.- Las cosas públicas están fuera del comercio; y no podrán entrar en él, mientras legalmente no se disponga así, separándolas del uso público a que estaban destinadas.

para su buen desempeño. Esa área si tenía la empresa que devolverlo al Estado, así determinado en la Ley N°133 (**23/07/1938)**

Siguiendo lo ordenado por la Contraloría General de la República, el Ministerio de Ambiente y Energía cumple y asume la administración total del bien; no logrando actualmente poner a derecho esas áreas; las familias permanecen en las casas, aún con la orden de la Contraloría. Propiciando que el problema de los asentamientos familiares no terminase, más bien, se acrecentó al no poder la Municipalidad intervenir las obras comunales e infraestructura, deteriorándose las mismas por falta de mantenimiento; de igual manera las viviendas se han deteriorado en demasía, sin que los moradores puedan realizarle mejoras.

Entre los puntos utilizados en el Decreto Ejecutivo para realizar el traslado al Ministerio de Ambiente y Energía son:

> III.-Que El informe "Estudio de Suelos y Capacidad de Uso de las Tierras Fincas Nº 6-07524000 y Nº 6-0783000", elaborado por el Instituto Nacional de Innovación y Transferencia de Tecnología Agropecuaria del Ministerio de Agricultura y Ganadería, dispone en el punto 6 Conclusiones y Recomendaciones, entre otras, que los suelos del área de estudio se mapearon en cinco unidades de mapeo, 2 asociaciones que se dividieron fases por criterios de pendiente y textura y dos asociaciones, donde la unidad de manejo es Tipo VIII, recomendando no impulsar ningún cambio en el uso de la tierra, especialmente en aquellas áreas con relictos de bosque y preservar la belleza escénica del sitio, ya que se considera parte del Patrimonio Natural del Estado.
>
> V.-Que el Director del Área de Conservación Pacífico Central, Sistema Nacional de Áreas de Conservación, Ministerio de Ambiente y Energía (…) Certificando que esos terrenos se clasifican en su totalidad como de aptitud forestal, por determinarse como clase VIII según la Metodología para la Clasificación de las Tierras en Costa Rica y como bosque, según el artículo 3 de la Ley Nº 7575 "Ley Forestal", pasando a formar parte del Patrimonio Natural del Estado de acuerdo al artículo 13 de la Ley Nº 7575 y por ende deben ser administrados por el Ministerio de Ambiente y Energía. (*)
>
> Artículo 1º- Que por conformar parte del Patrimonio Forestal del Estado, por imperativo legal y conforme al ordenamiento jurídico vigente, le compete al Ministerio de Ambiente y Energía,(*) ejercer la administración del inmueble, para su utilización, vigilancia y mantenimiento con el objeto de que cumpla con los fines que le han sido legalmente encomendados, por lo que el Ministerio de la Presidencia traslada el inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el partido de Puntarenas, matrícula folio real Nº 164408-000, situado en el distrito primero Quepos, cantón sexto Aguirre, de la provincia de Puntarenas, con una medida registral de doscientos setenta y siete mil noventa y tres metros con sesenta y tres decímetros cuadrados, cuya naturaleza según el mismo Registro es terreno con construcciones, zona verde, zona ocupada, parque, tacotal, charra] y patio, según el plano catastrado número P-cero uno dos cero nueve cuatro cuatro-uno nueve nueve tres.

De tales afirmaciones se extrae que el traslado de la finca debe realizarse por estar dentro de la clasificación de suelos tipo VIII de aptitud forestal, pasando a formar parte del Patrimonio Natural del Estado. A la vez se indica que la naturaleza del terreno está conformada por construcciones, zonas verdes, zona ocupadas, parque, tacotal, charral y patio.

El análisis anterior comprueba que el desarrollo habitacional e infraestructura se encuentra en suelos forestales que a la hora de establecerse por la Ley N°133 eran baldíos nacionales, permitiendo el Estado la construcción de las diferentes infraestructuras en la parte asignada de esas cincuenta hectáreas, cuyo desarrollo poblacional propicia la figura de propiedad privada; no quedando autorizado en la ley el cambio de uso del suelo. Enajenación que permitía a sus pobladores mantenerse dentro de la propiedad y hacer valer sus derechos, razón demás que permite reivindicar por medio de una ley el estado de propiedad original, desafectando la propiedad y pasarla a la Municipalidad para que proceda a entregar a sus **moradores originarios y familiares consecutivos en el tiempo** la respectiva propiedad, sin que el uso del suelo se modifique y las viviendas y sus mejoras se mantengan dentro materia prima original (madera) por su connotación social hereditaria y de igual forma su contorno mantenga reducto arbóreo intacto.

Así las cosas, esos terrenos quedarían sometidos a lo establecido en el artículo 19[6] de la Ley Forestal, ya que 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.

III. ANÁLISIS DEL ARTICULADO

Artículo 1

Desafecta del uso y dominio público el área sometida al régimen de patrimonio natural del Estado, creada mediante Decreto Ejecutivo N° 35325-MP-MINAET de 3 de junio de 2009. El bien se da en administración al SINAC y el numeral se hace una

[6] ARTICULO 19.- Actividades autorizadas
En terrenos cubiertos de bosque, no se permitirá cambiar el uso del suelo, ni establecer plantaciones forestales. Sin embargo, la Administración Forestal del Estado podrá otorgar permiso en esas áreas para los siguientes fines: a) 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. b) Llevar a cabo proyectos de infraestructura, estatales o privados, de conveniencia nacional. c) Cortar los árboles por razones de seguridad humana o de interés científico. d) Prevenir incendios forestales, desastres naturales u otras causas análogas o sus consecuencias. En estos casos, la corta del bosque será limitada, proporcional y razonable para los fines antes expuestos. Previamente, deberá llenarse un cuestionario de preselección ante la Administración Forestal del Estado para determinar la posibilidad de exigir una evaluación del impacto ambiental, según lo establezca el reglamento de esta ley.

descripción registral de este. Asimismo, se afecta al nuevo uso de desarrollo urbanístico de la Municipalidad de Quepos, según lo establece el Plan Regulador vigente.

La redacción de este artículo es incierta, por un lado, desafecta del uso y dominio público el inmueble y por otro mantiene el **Régimen de Patrimonio Natural del Estado.** El uso y el dominio público es intrínseco al Régimen, por lo tanto, correspondería desafectar el área del Régimen Natural del Estado.

En segundo término, es necesario que el Instituto Geográfico Nacional remita la delimitación exacta de las coordenadas de la finca inscrita 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 m^2) 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.

Artículo 2

Autoriza al Estado a donar a la Municipalidad de Quepos el bien inmueble desafectado, para que se pueda disponer de las propiedades para que con base en lo señalado en el Plan Regulador “Modificación Parcial al Plan Urbano de la Ciudad de Quepos, Integración de la Variable Ambiental” o el instrumento de planificación territorial que se encuentre vigente, se procesa a dar una orientación territorial de los mismos, para lo cual queda facultada la Municipalidad 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.

Sobre lo regulado en este artículo hacemos las siguientes observaciones:

1- Las áreas involucradas dentro del Régimen de Patrimonio Natural del Estado connotan características disímiles a los terrenos abarcados en la zona marítimo terrestre, excepto los manglares, razón por la cual este artículo no podría afectar la zona marítimo terrestre.

2- Para el caso concreto debería solo autorizarse la desafectación para aquella zona donde se establecieron las casas de habitación según la Ley N°133 y que aún permanecen allí y sus habitantes fueron trabajadores o descendientes consanguíneos de las familias originarias, cuyo arraigo les mantiene el derecho.

3- El Patrimonio Natural de Estado se refiere a aquellos suelos cubiertos de bosques y forestales regulados en la Ley Forestal, no así a la zona marítimo terrestre que se regula por la Ley N°6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

El artículo primero de la Ley N° 6043 establece:

"La zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley".

Nótese que la zona marítimo terrestre está resguardada bajo principios jurídicos que no permite a particulares poseerla, sacándola del comercio de los hombres.

Al declararse inalienable e imprescriptible, esa propiedad siempre será del Estado, obligando al conglomerado estatal y a particulares a protegerla como ecosistema nacional.

Si bien el acceso a una vivienda digna para aquellas personas ubicada en la Zona Marítimo terrestre (Zona Litoral) es un derecho constitucional, ello se encuentra debidamente regulado en la ley N°9221, bajo la figura jurídica de la concesión comprendiendo los requisitos y plazos preestablecidos, sin que para ello se vea perturbada la demanialidad e imprescriptibilidad de la zona pública y la restringida, posición jurídica avalada por la Sala Constitucional.

La zona marítimo terrestre involucra **derechos fundamentales** (bienestar, ambiente) que sería el ítem de convergencia entre las regulaciones actuales y la nueva propuesta.

Privatizar áreas marítimo terrestre (cambio de régimen jurídico de público a privado) afectaría su intangibilidad de pertenencia contrariando el derecho esencial de la estructura del Desarrollo Sostenible -artículo 50 de la Constitución Política.

Esos supra derechos señalados en el artículo 50 de la Constitución Política de la República de Costa Rica: bienestar, ambiente y la garantía de cumplimiento, blindada por el Estado, son posibles siempre y cuando su desarrollo comulgue dentro de la institucionalidad del desarrollo sostenible.

La sumatoria tridimensional de esos derechos[7], desplegados de forma mesurada y razonable, unificados en cuantificaciones y cualificaciones equitativas reflejan el desarrollo sostenido de los ecosistemas, cuya esencia determina el hábitat humano.

[7] Artículo 50 CPRCR. **Derecho de bienestar** (trabajo -estimulación y organización de la producción- y repartición adecuada de la riqueza, vivienda, alimentación, educación, respeto a la cultura, costumbres y el uso adecuado tecnológico); **ambiente** (sano y ecológicamente equilibrado) y la **garantía estatal** (de preservar y defender la ecuanimidad de esos principios)

Lo esbozado deja por fuera cualquier intensión de privatización de la Zona Marítimo Terrestre dentro de este proyecto de ley, además que ese ecosistema natural no estaría afecto al patrimonio natural del Estado regulado en la Ley Forestal N°7575; excepto los manglares.

En caso de que exista infraestructura en la Zona Marítimo Terrestre, lo cual no queda claramente establecido en el articulado del proyecto de ley, lo que si sería viable es autorizar a la Municipalidad de Quepos al uso permanente de la infraestructura allí construida, a mejorarla, reconstruir y construir nueva infraestructura para desarrollar proyectos municipales de impacto social, económico, cultural y ambiental.

Artículo 3

Dispone que la Municipalidad de Quepos deberá realizar los censos correspondientes que permitan identificar fehacientemente a cada beneficiario ubicado en la zona. Asimismo, deberá realizar los avalúos a todas las propiedades ubicadas en las coordenadas que se indican en el artículo primero de lo que sería la Ley, debiendo seguir una serie de procesos (los cuales se enumeran en este artículo de forma taxativa) 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.

El proyecto de ley busca consolidar el derecho de aquellas personas originarias que se involucraron en el desarrollo poblacional establecido según la Ley N°133, que ordenó entre otras cosas, reservar 50 hectáreas que se dividieran en manzanas y cada una de ellas en ocho lotes con una medida de 875 metros cuadrados cada uno.

La distribución no está claramente consolidada por ninguna ley especial, solo se crearon expectativas en las familias allí establecidas, cuyos descendientes aferrados al arraigo familiar y local se mantuvieron dentro del lugar y de las viviendas.

En visita de campo realizada para la elaboración de este informe se pudo corroborar que existe un grupo de familias de escasos recursos que habitan las viviendas de madera construidas en su momento por la Compañía Bananera y que han sido secuencialmente trasladas a sus descendientes.

Es sobre esa cadena descendente familiar que se debe afianzar la consolidación del título al beneficiario actual, la secuencia familiar debe demostrarse antes y después del 03 de junio del 2009 (Decreto Ejecutivo Patrimonio Natural del Estado), pues para el caso concreto no existe ningún derecho después de esa fecha, momento en que se consolidó el Decreto Ejecutivo. Además, debe tomarse en cuenta, el pago que cada jefe de familia hiciera por la casa a la empresa Palma Tica S.A.; lo cual permitió una expectativa de derecho a la infraestructura.

Así las cosas, la Municipalidad debe tener claro la identificación de los ocupantes descendentes de las familias colonizadoras de escasos recursos y proceder como corresponde según las facultades que se le conceden en este proyecto de ley.

A partir del 03 de junio del 2009, la inscripción registral de inmuebles en esas áreas de naturaleza pública no es posible jurídicamente, la posesión decenal no corre al ser Patrimonio Natural, cualquier ocupación sería de mera tolerancia por parte del MINAE; aspecto que no consolida ningún derecho.

Tomando en cuenta lo anterior, 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, por lo tanto, el MINAE debe cumplir con lo ordenado por la Procuraduría General de la República y proceder a la nulidad de los mismos.

En el caso que las personas involucradas en el acápite b) (**Para los que a la fecha de aprobación de la presente Ley posean inscritos títulos de propiedad)** una vez dilucidado jurídicamente sus títulos de propiedad, debe indicar el artículo su obligación de cancelar a la Municipalidad el valor real de mercado de esas propiedades, además de obligarse a las limitaciones establecidas para esa área.

La clasificación que realiza el artículo está mal direccionada a excepción del ítem c) (**Para los beneficiarios a futuro)**, debiendo cambiar su redacción conforme a los principios jurídicos citados y a la técnica legislativa.

Para solucionar la problemática habitacional a las familias de escasos recursos que viven en esa área, el artículo debería autorizar explícitamente a la municipalidad a donar los terrenos a sus moradores.

Otro aspecto que debería autorizarse a la municipalidad, más que a vender los terrenos, es el desarrollo de proyectos productivos, de infraestructura y sociales dentro de esa área donde el avance económico, cultural y ambiental indicado en los artículos 3[8], 13[9] inciso q) del Código Municipal, que le permita a la municipalidad captar recursos al constituir empresas industriales y comerciales, sociedades públicas de economía mixta; figuras por medio de las cuales podría realizar la explotación de esas áreas en atención al interés público de bienestar, producción, reparto de riqueza, salud y bienestar ecológico (desarrollo sostenido), siendo su obligación que esos intereses se desarrollen bajo los principios de sostenibilidad y derechos de las comunidades.

---

[8] **Código Municipal**
Artículo 3. - La jurisdicción territorial de la municipalidad es el cantón respectivo, cuya cabecera es la sede del gobierno municipal.
El gobierno y la administración de los intereses y servicios cantonales estarán a cargo del gobierno municipal.
La municipalidad podrá ejercer las competencias municipales e invertir fondos públicos con otras municipalidades e instituciones de la Administración Pública para el cumplimiento de fines locales, regionales o nacionales, o para la construcción de obras públicas de beneficio común, de conformidad con los convenios que al efecto suscriba.

[9] Son atribuciones del concejo) Constituir, por iniciativa del alcalde municipal, establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales y autorizar la constitución de sociedades públicas de economía mixta.

Debe estar explícito en el artículo, que a todas familias que se les otorgue el derecho de propiedad sea por venta o donación, están sujetos a mantener la propiedad dentro del esquema ambiental actual sin poder cambiar el uso del suelo; sí autorizando las mejoras necesarias de las viviendas, manteniendo su infraestructura original (madera) 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, cuya composición arbórea y pendientes los clasifican como suelos forestales.

Todas las propiedades aquí traspasadas a beneficiarios particulares deben estar sujetas a las limitantes ambientales establecidas en el artículo 45 constitucional, en donde sus suelos no pueden cambiar su uso de protección forestal por ser un corredor biológico que actualmente figura como zona de amortiguamiento, así como las viviendas mantener la infraestructura natural histórica (madera) y armónica con el ambiente.

En ese mismo orden ya de manera general, debe indicarse en el artículo que los traspasos de las viviendas serían para las personas que vivan permanente en ellas y demuestren su arraigo dentro de esa área y que esa es su única vivienda. Para lo cual se hace necesario que el proyecto de ley cuente con los censos familiares correspondientes y su respectiva vivienda y ubicación, así como un estudio técnico de sostenibilidad ecológica de esa área por parte de la Municipalidad, tratándose de un corredor biológico periférico del Parque Nacional Manuel Antonio, ello en función de los preceptos constitucionales y el principio de legalidad.

Artículo 4

Establece que la Municipalidad de Quepos procederá a realizar un 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, garantizando que en el caso de los propietarios registrales mientras este derecho se encuentre vigente sea respetado.

Asimismo, 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 afectan derechos de propiedad vigentes ante terceros, se encuentren sin ninguna ocupación con base en los criterios establecidos en el artículo 3 de esta iniciativa, y no sean clasificados como patrimonio natural del Estado, para lo cual deberán seguir los principios establecidos en la Ley General de la Contratación Pública N°7994 y su reglamento. Siguiendo los procedimientos legales correspondientes.

En este artículo al igual que el anterior, es necesario contemplar que el MINAE debe proceder conforme a lo indicado por la Contraloría General de la República, sea, a solicitar a los juzgados correspondientes la nulidad de los títulos de propiedad inscritas atípicamente en el Registro Público de la Propiedad. Sin omitir, que la Municipalidad puede posteriormente vender esos terrenos a sus ocupantes bajo el precio legal establecido, condicionado al resguardo del ecosistema, sin causarle

modificación ni daño alguno, para garantizar el interés social que cobija la propiedad, cuya protección y conservación de suelos, sistema arbóreo, biodiversidad es obligatorio para mantener la vitalidad del corredor biológico que sirve de amortiguamiento del Parque Nacional Manuel Antonio.

Artículo 5

Señala que la Municipalidad de Quepos deberá respetar, fiscalizar y supervisar los inmuebles declarados como Patrimonio Histórico-Arquitectónico en atención a la Ley N°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.

La propuesta es omisa en indicar si la municipalidad contará con los recursos presupuestarios que permita la recuperación y mantenimiento de este patrimonio, aspecto que es de suma importancia dado el deterioro que actualmente presenta la infraestructura en la zona americana.

Artículo 6

Dispone que los inmuebles ubicados en los polígonos definidos entre las coordenadas correspondientes, quedará inscritos a nombre del Estado en administración del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC).

Sobre lo señalado realizamos las siguientes observaciones:

1- En el artículo debería establecer la finalidad que conlleva la reserva de esas áreas al MINAE, su objetivo y la sumatoria total del área.

2- Otro aspecto que esta asesoría corroboró en visita de campo, es la utilización de varias instalaciones por parte de la Guardia Costera para su desarrollo laboral, lo cual no está presente en este artículo ni en los demás del proyecto de ley.

   Obsérvese que, al ser una institución del Estado y de acuerdo con la Ley N°133 se tenía como mandato apartar las áreas necesarias para el establecimiento de oficinas e infraestructura para el servicio público de las Instituciones del Estado, razón por la cual se debe prever el traspaso de las áreas que la Municipalidad le daría a la Guardia Costera para desarrollar su actividad pública, no siendo posible que instituciones del Estado a posteriori tengan que comprar esas propiedades para dar un servicio público tan necesario. Es importante que tales servicios queden debidamente consolidados en este proyecto de ley y se les adjudique los bienes necesarios para su desarrollo institucional.

Artículo 7

Autoriza a la Notaría del Estado a formalizar todos los trámites requeridos respecto a la elaboración de las escrituras, las cuales 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.

Respecto a la exoneración propuesta se debe indicar que tanto la Procuraduría General de la República[10] como las Municipalidades[11] ya se encuentran exoneradas por nuestro ordenamiento jurídico del pago de toda clase de impuestos[12], timbres, derechos de inscripción y honorarios profesionales[13]. Sin embargo, esta exoneración no es extensiva a los futuros beneficiarios de los inmuebles que se traspasen, razón por la cual si la intención es exonerarlos así debe quedar establecido expresamente en el numeral, en atención al principio de legalidad en materia tributaria.

---

[10] "***ARTÍCULO 15.- NOTARÍA:*** *Las funciones de Notario del Estado serán ejercidas por los Procuradores que requiera el buen servicio. Para el desempeño de sus cargos deberán proveerse de sus protocolos, de conformidad con las disposiciones de la Ley Orgánica de Notariado, los cuales habrán de usar, exclusivamente, para el otorgamiento de escrituras referentes a actos y contratos en que sean parte o tengan interés el Estado, los entes descentralizados y las empresas estatales, de acuerdo con lo que al efecto dispone el inciso c) del artículo 3 de la presente ley.*"

[11]"***ARTÍCULO 8.-*** *Concédese a las municipalidades exención de toda clase de impuestos, contribuciones, tasas y derechos.*"

[12] "***Artículo 20.-*** *Los documentos, actos o contratos, cualquiera que fuere su naturaleza, ya sea que tuvieren su origen en compras directas o mediante licitaciones públicas o privadas, o autorizadas por leyes especiales, aún de fecha anterior a la presente ley, en que adquirieren inmuebles el Estado directamente (Gobierno Central) o sus instituciones de educación, salud, beneficencia o asistencia públicas y municipalidades estarán exentos, respecto a todas las partes incluyendo los particulares, de impuestos sobre esas operaciones, timbres de toda clase, derechos de registro y de requisitos sobre constancia de valores, impuestos debidos por todas esas partes y cualesquiera otras condiciones o requisitos fiscales o tributarios que exigieren las leyes a los particulares, para tramitarlos o inscribirlos. (Reformada tácitamente por el inciso d) del artículo 5° de la Ley de Impuesto sobre Traspaso de Bienes Inmuebles, promulgada mediante artículo 9° de la Ley No. 6999 del 3 de setiembre de 1985, en cuanto se restringe la exoneración aquí establecida solo para el Estado, y por el artículo 1° de la Ley Reguladora de Exoneraciones, Derogatoria y Excepciones, No.7293, del 31 de marzo de 1992).*"

[13] "***ARTÍCULO 25.- EXENCIONES FISCALES:****/ La Procuraduría General de la República usará papel simple en toda clase de juicios y actuaciones, y no está obligada a suplir especies fiscales ni a presentar pliegos de papel para ningún trámite o incidente. Gozará de franquicia postal, radiográfica y telegráfica para el cumplimiento de sus deberes. (Este primer párrafo del artículo 25 fue afectado tácitamente, en forma parcial, por el artículo 17 de la Ley N.º 7768 del 24 de abril de 1998, que establece lo siguiente: "Deróganse todas las franquicias postales y telegráficas, así como cualesquiera otras relacionadas con los servicios de correos y comunicaciones. Por tanto, Correos de Costa Rica no podrá exonerar empresas ni organismos públicos del pago de los servicios que presta, cuyo precio cobrado deberá cubrir el costo más un margen de rentabilidad para la reinversión, el desarrollo, y la prestación de los servicios sociales de correo en todo el territorio nacional.")/ Las oficinas del Estado, las instituciones u organismos descentralizados, y las empresas estatales, estarán obligadas a suministrar a la Procuraduría General de la República los informes y certificaciones que esta solicite, con las copias que estime convenientes, para tramitar asuntos de su competencia, los que deberán extenderse en papel simple, exentos de todo tributo presente o futuro./ Las sumas que se requieran para el pago de pruebas periciales u otras actuaciones judiciales, solicitadas por la Procuraduría General de la República, serán cubiertas con el fondo especial que establece el párrafo primero del artículo 100 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, No. 3667 del 12 de marzo de 1966. (Este artículo fue afectado tácitamente en forma parcial -respecto de futuros tributos- por artículos 50 y 55 de Ley No. 7293 del 31 de marzo de 1992. El artículo 50, modifica el artículo 63 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, establece lo siguiente: "Aunque haya disposición expresa de la ley tributaria, la exención no se extiende a los tributos establecidos posteriormente a su creación." El artículo 55 establece lo siguiente: "La presente Ley es de orden público y deroga toda disposición legal, general o especial, que se le oponga").*"

Transitorio II

Se concede un plazo 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.

Sobre lo regulado en el transitorio 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.

Transitorio IV

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 la esta Ley, deberán realizar el procedimiento establecido en el Transitorio II de la presente Ley.

Iniciamos señalando que lo dispuesto en este numeral no es materia transitoria sino una norma de fondo que debe ser parte del articulado del proyecto.

En otro orden, debe establecerse que los terrenos en conflicto de posesión, una vez dilucidado su dominio, deben ajustarse a lo indicado en el artículo segundo y Transitorio tercero del proyecto de ley y en caso de nulidad de los títulos, es potestad de la municipalidad venderle o no el terreno, el cual estaría sujeto al pago del precio de mercado según el respectivo avalúo.

En caso de que el proyecto de ley prospere y se convierta en Ley de la República, ello no implica que todo lo que se realizó contrario a la legalidad se convierte automáticamente en legal; lo que obliga a la Municipalidad del Quepos a realizar un análisis caso por caso y analizar si se ajusta a derecho o no.

Es sobre esa premisa que debe visualizarse la consolidación de este proyecto de ley, ingrediente técnico que no se visualiza, la justificación de la desafectación de Patrimonio Natural del Estado debe justificarse más que en la desafectación propiedad público a privado, sería la manera como la Municipalidad amarraría el desarrollo social, económico, cultural y tecnológico con el desarrollo ambiental en bienestar de esas familias y la comunidad en general; es así como realmente debe prosperar este proyecto de ley.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMEDACIONES

1- La iniciativa debe estar acompañada de un mapeo familiar sumado a un padrón habitacional precario, concesional y de servicios que refleje las condiciones actuales de la Zona Americana y su sostenibilidad ecosistémica presente y futuro del área a traspasar a la Municipalidad.

2- Es necesario que el Instituto Geográfico Nacional remita la delimitación exacta de las coordenadas de la finca inscrita 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 m^2) en aras de corroborar la exactitud de las coordenadas establecidas en el proyecto, 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.

3- Debe establecerse en el proyecto de ley la unidad ejecutora municipal a cargo del desarrollo sostenible de esa área.

4- Una vez analizada la iniciativa se concluye que dentro de los estudios técnico-científicos debe estar presente la efectividad y viabilidad del desarrollo sostenible del área a traspasar a la municipalidad.

V. ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO

Votación

El proyecto para su aprobación requiere de una votación de las dos terceras partes del total de los miembros que integran la Asamblea Legislativa, en atención a lo dispuesto por el artículo 45 de la Constitución Política.

Delegación

La iniciativa NO puede ser delegada en una Comisión con Potestad Legislativa Plena, por encontrarse dentro de los supuestos de excepción contemplados en el artículo 124 constitucional.

Consultas

Obligatorias

- Municipalidad de Quepos
- Instituto Costarricense de Turismo
- Instituto Costarricense de Vivienda y Urbanismo

Facultativas

- Procuraduría General de la República de costa Rica
- Contraloría General de la República
- Instituto Geográfico Nacional

VI. LEGISLACIÓN RELACIONADA CON EL PROYECTO DE LEY

LEYES

- Ley N° 6227 del 2 de mayo de 1978 y sus reformas, Ley General de la Administración Pública.
- Ley N°7788 del 30 de abril de 1998, Ley de Biodiversidad.
- Ley N°7554 04 de octubre de 1995, Ley Orgánica del Ambiente.
- Ley N°7317 del 30 de octubre de 1992, Ley de Conservación de la Vida Silvestre

VII. ANEXOS

REUNIONES Y ENTREVISTAS EN VISISTA DE CAMPO

Reunión con funcionarios del MINAE

Con los señores:
Lic. Luis Sánchez Arguedas, Director del ACOPAC.
Ing. Minor Hidalgo Vargas, Topografo.
Bach. Francisco Jiménez Quirós. Jefe Áreas Silvestres Protegidas
Se le realizan las siguientes preguntas:

Funcionarios de Servicios Técnicos

Lic. Carlos Alfaro Mata
Licda. Selena Repetto Aymerich
Lic. Marylen Ulate Mora

1- ¿Si están de acuerdo en que esa zona se desafecte y pase a la Municipalidad?
2- ¿Si conocen bien el proyecto y cuáles son las inquietudes de ustedes, si pasa o no pasa?
3- ¿Por qué ustedes creen que es mejor que pase a la Municipalidad o por qué no debe pasar a la Municipalidad?
4- Cuánta área debe pasar, toda o si se debe dejar alguna dentro de ¿
5- ¿Y si hay alguna afectación de zona protegida?

Lic. Luis Sánchez:

Nosotros si estamos da acuerdo de que eso ocurra, con el proyecto, sin embargo, tenemos algunas observaciones sobre lo que se ha venido planteando, hay un informe que se preparó con algunas observaciones que se les puede remitir.
Consideraciones importantes que nos interesan que queden muy claras:
1-En el documento (proyecto supongo) se plantea que es un **documento avalado por el SINAC, y eso no es cierto**, porque como bien lo apuntaba mis compañeros ayer, si es cierto que nos mandaron unos borradores de avance parcial del proyecto que se estaba haciendo de los informes técnicos, pero no nos han mandado a consulta el documento final, entonces se validó un poco el tema de la metodología que se utilizó para hacer el tema de clasificación de bosque, pero eso **no es sinónimo de que se haya dado un aval al documento completamente final**, eso es importante que se haga para que quede el criterio nuestro plasmado sobre el documento final, porque en todo caso siempre se pide la formalidad de eso.

Pregunta don Carlos: ¿Cuánto durarían ustedes para darnos el criterio del documento final si yo se lo envío el lunes, por ejemplo?
Respuesta: A nosotros nos envió la Municipalidad los dos documentos, que eran informe de avances, no era todavía documentos finales, y a esto en la parte forestal, nosotros hicimos unas observaciones, también nos cuidamos mucho en la atinencia, porque aunque tenga conocimientos, no soy forestal, entonces buscamos a un compañero que si tiene atinencia y el hizo un informe diciendo ok esto cumple con la ley forestal, pero aún las observaciones que se le hicieron, que ellos usaron, la gente que contrató la Municipalidad usó el Manual de Clasificación de Suelos de la Zona Marítimo Terrestre y hay una directriz que para el caso de nosotros es de acatamiento obligatorio 011-2016, donde se definen los seguimientos para clasificar Patrimonio Natural del Estado, entonces ahí se les hizo las observaciones no sé si en el documento final las incluyeron y algunas observaciones que se hicieron.
Debido a los antecedentes citados en párrafos anteriores, es que 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 el MAG.
En el tema del documento de avance del punto 2, en el tema de suelos nosotros también los revisamos, pero nosotros no somos atinentes para decir si el suelo como tal, el procedimiento que siguieron, mas que es un externo, está bien hecho o no, entonces nosotros en algún momento con en Dirección, con don Luis hablamos de que eso nosotros deberíamos hacerlo como área de conservación una consulta al INTA, y la Municipalidad cuando le externamos ese punto, entonces dijo que no, porque iba a durar mucho en INTA en responder por medio de ustedes, entonces que lo haga la Comisión Técnica, así lo dijeron que ellos iban a mandar para San José así. Entonces la parte de suelos nosotros no la revisamos, porque no tenemos la atinencia, es el INTA. Además de que existe hay una parte que no es zona protegida, sino es patrimonio natural del Estado que esta mediante un decreto que lo designa así, principalmente porque un estudio que hizo el INTA en el 2009, por ahí, lo determina, que la mayoría de los suelos era clase 7 y 8. Entonces si tenemos un informe del INTA, que es el ente rector y viene un privado y hace un informe que nosotros no lo podemos validar y se contradice por el cambio de denominación

porque habla de denominación de suelos misceláneos, y habrá que, ver qué significa eso para el INTA, si pueden utilizarlo o no entonces nosotros nos abstuvimos de esa parte y si era importante que ustedes lo conocieran.

Don Carlos

Hay algo muy importante, para el Estado el estudio de suelos debe ser del ente autorizado que es el INTA, entonces si es un privado, tendríamos algún problema.

Señor Francisco Jiménez
Y varios hicimos comentarios del informe, especialmente donde dice que el área de conservación está avalando, y que la metodología establecida por el SINART, siguieron la de Zona Marítimo Terrestre y que **el ACOPAC avaló, y el ACOPAC no ha avalado los informes**, porque el procedimiento debería ser, más que son informes de un tercero, nosotros deberíamos revisarlos técnicamente, llevarlos al comité técnico y dar un dictamen, para que el director en base a ese dictamen diga si o no los damos por bueno, pero eso no se hizo.
Don Carlos vuelve a preguntar, ¿cuánto tiempo duraría más o menos ese criterio técnico de parte de ustedes?
Respuesta: Tenemos la misma situación porque hablaríamos de la parte forestal, la parte de suelos no, ya que eso le corresponde a otro órgano.
Inicialmente nos pasan los levantamientos que hacen, que era 3 o 4 rubros de la contratación que hizo la Municipalidad, la parte forestal, la de suelos, la parte topográfica y la parte de legal que era con la propuesta. Entonces en la parte topográfica nosotros no nos detuvimos mucho a analizar, sí se maneja la información y ya vemos detalles que si teníamos en cuenta que nos interesa mucho valorar es el tema de por ejemplo que nosotros tenemos 2 oficinas, bueno, 2 infraestructuras en ese sitio, en que lo utiliza el SINART, ACOPAC específicamente, aquí tenemos la subregión donde está la oficina, y la casa donde se quedan los compañeros de la subregión. Y esto está incluido dentro del área de desafectar, donde no le vemos marcas de desafecte por las condiciones de todo, pero que esto debería quedar en propiedad nuestra, no en propiedad de la Municipalidad, porque entonces debemos firmar un convenio, y entonces pasaríamos de ser propietarios a ser precaristas.

Lic. Minor Hidalgo:

Ok, yo me enfoque en la revisión de los polígonos con respecto a la finca que tenemos, y eso es lo que voy a mostrar.

El criterio técnico en cuanto la delimitación de los polígonos desafectación y polígonos de administración del SINAC, s**e debe eliminar la descripción literal y dejar únicamente listado de coordenadas de los polígonos**. Se recomienda hacer un listado de coordenadas, primer polígono, siguiente coordenada segundo polígono, etc.

Dice don Carlos: ¿Me afirmaron que la dirección de ACOPAC, está totalmente de acuerdo con la desafectación?

Si, en eso estamos de acuerdo, con las observaciones técnicas, que se le van a comunicar a ustedes formalmente, tanto el tema de la ocupación que tenemos no solo nosotros, sino también otras instituciones como policía turística, fuerza pública, está también la Academia Nacional de Guardacostas, con quien acabamos de firmar un convenio de uso de instalaciones, entonces la idea es que en el proyecto de ley se apruebe que los terrenos e infraestructuras amparados en los convenios deberían segregarse e inscribirse a favor de la institución que los ocupa, así cada institución podría asumir el terreno y poder remodelar con recursos propios, porque mientras se esté en convenio, no se puede hacer.

Otro tema importante, es que eso tiene una consideración particular que es que varias de esas instalaciones tienen declaratoria de patrimonio arquitectónico, entonces es mejor darle mantenimiento cada institución, que estar pidiendo permisos al Ministerio de Cultura, quien indica que se pueden hacer restauraciones, pero ellos indican como.

Pregunta don Carlos: Ustedes creen que la Municipalidad puede administrar mejor las instalaciones protegidas por patrimonio arquitectónico?
Yo pienso que la ventaja que eso tendría es, como lo estamos planteando sería que el Ministerio de Seguridad Pública asuma la titularidad de tres planos diferentes, que son: Donde está fuerza pública casi en la entrada del muelle de Quepos, donde está la policía túristica antitos de nosotros y donde está la Academia de Guardacostas. La ventaja que yo le veo, de que se titule a cada institución, es que a cada quien le va a tocar asumir su responsabilidad por la inversión, en este momento, nosotros tenemos la responsabilidad, no tenemos la capacidad de inversión y al final, podríamos vernos en un conflicto legal por el deterioro que estas instalaciones han venido teniendo paulatinamente.

Pregunta don Carlos: Esa zona está cubierta de bosque, háble me de eso.

Entrevistado: Viene de un estudio técnico, por cobertura forestal los bloques de color morado son patrimonio, lo que está fuera dicen que no es patrimonio, pero no podemos opinar porque no somos expertos en tema de suelos. Es ahí donde el criterio del INTA es muy importante.
Don Carlos: ¿El informe es del INTA?
Don Carlos: Para ser objetivo en el informe, tengo que tener estudios base que me permitan determinar la situación.
Entrevistado: El estudio es privado, se mandó al laboratorio del INTA.
Don Carlos: Por tanto, no es estudio totalmente del INTA.
Entrevistado: Al ser un estudio privado hay que avalarlo con el ente del estado, se clasifico el suelo como 7 y 8.
Don Carlos: Para desafectar tiene que haber un estudio del ente estatal (MINAE, ITCA), debe prevalecer este criterio para la Asamblea Legislativa.
Selena: ¿Cuántos proyectos había antes de la Municipalidad? Como avance técnico e información de los planos.
Don Carlos: De acuerdo al estudio se va a privatizar. No se puede desafectar el patrimonio natural del estado. Si se puede desafectar con estudios donde demuestre que ese sitio no tiene importancia biológica, art. 36 Código Forestal, por lo que se

debe entender ese artículo a la inversa sería que ese patrimonio no reúne las características.
Si científica y técnicamente se demuestra que el uso fue modificado hace mucho tiempo, a pesar de que ya había código ambiental.
MINAE: Considera que la justificación le corresponde a la Municipalidad.
Selena: El proyecto está sustentado con estudios técnicos que no son adecuados.
Don Carlos: No está de acuerdo, lo que falta es el aval.
Don Carlos: ¿Cuál es la posición del ministro?
Entrevistado: Esta totalmente de acuerdo. Y MINAE tiene la posición de colaborar, jamás de entorpecer el proyecto.
Desafectar no afecta la zona pública.
Ciudad puerto, decreto de Ley, (parte zona marítima, parte para adjudicar), pero al ser patrimonio no aplica.
Don Carlos: ¿Qué pasaría si varían la calle pública?
Entrevistado: Eliminaría la entrada a la Marina, al Muelle, Guarda Costas, Incoopesca.
Don Carlos: ¿usted como topógrafo es viable hacer la calle viendo el mapeo?
Don Carlos: ¿Es viable el proyecto?
Entrevistado: Va a depender del criterio del Itca, ya ellos dieron un informe, es muy difícil que se desdigan.
Don Carlos: Cuanto es la zona que se adjudicaría a ustedes de las 27 hectáreas.
Entrevistado: Son 5 hectáreas y 1660 metros, la Municipalidad se adjudicaría lo demás. Hay 4000 metros que no están en el área roja ni morada.
Don Carlos: Inoperancia de la procuraduría, por no aplicar lo correspondiente.

Don Carlos ¿Tienen la lista de los dueños dentro de la zona?, Si dejará sin opción lo de la procuraduría, se consolidaría la titulación privada.
El informe es del 2007, la procuraduría no se ha pronunciado. Se les enviara el documento a Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa.
La municipalidad deja áreas sin desafectar y afecta otras privadas.
Don Carlos: ¿Se puede utilizar toda esta información para sustentar el informe?,
Si lo pueden usar.
COINCIDEN: La idea de la recomendación es enderezar lo que deba hacerse para presentar un buen proyecto que tenga pertinencia, ese el objetivo.
MINAE: Descripción de coordenadas no están bien. Recomendación: corregir lo que está mal.

Reunión Guarda Costas Quepos

ENTREVISTADO COMANDANTE EDSON RODRIGUEZ – DIRECTOR
En esta Estación se encuentra la Academia de Formación de Guarda Costas, al mando del Master Edson Rodríguez.
Don Carlos, les da una explicación de la razón de la visita, que obedece a un proyecto de Ley que pretende desafectar la zona de patrimonio arquitectónico y pasarlo a la Municipalidad.

Don Carlos ¿Cuántos efectivos forman parte de esta oficina?
El entrevistado: Hay un total de 29 personas de planta, distribuidas en instructores, guarda costas y administrativos.
Al funcionar esta oficina como única Academia de Formación de Guarda Costas para todo el país, varía la cantidad de personas que estén presente, es decir, hay veces hay 100 personas, a veces 25, como decía todo dependiendo de los cursos que se impartan como academia. Por ejemplo, para el 2020 ya está agendado toda la programación.
Don Carlos ¿cuantas casas hay para el uso de esta institución?
El entrevistado: Hay 11 casas en uso, más el área de la piscina. Muestra en el mapa que lo marcado con azul celeste, existe un solo plano donde aparecen todas las casas, al respecto existe un convenio.
Don Carlos ¿son suficientes las 11 casas?
El entrevistado: Quisiera tener otras instalaciones en otros lugares, es difícil darle seguridad a todo, tener tapias, que este lugar no fuera de acceso público para poder controlar, falta seguridad.
Don Carlos ¿Creen que este proyecto les afectaría o beneficiaría?
El entrevistado: Existe un acuerdo que no lo conozco. Hay un convenio entre SINAC y GUARDA COSTAS, cree que se renueva cada 15 años, tanto el convenio como el proyecto de ley lo tiene la parte legal, para lo que corresponda. Se sabe que hubo modificación al convenio, se excluyeron algunos inmuebles y se incluyeron otros.
El entrevistado: El proyecto beneficiaría siempre y cuando permita tener las medidas de seguridad correspondientes, por ejemplo, en este momento no se pueden poner agujas de control, porque alegan que son áreas públicas.
El entrevistado: Por ejemplo, el tema de las calles, da pena, es una vergüenza, a tal punto, que la próxima graduación se hará en otro sitio, porque es una pena que vengan invitados, gente de gobierno, etc y tengan que pasar por esta calle tan deteriorada. Los ambientalistas culpan a guarda Costas por el mal estado de las calles, esto es lo difícil cuando es patrimonio, no se puede hacer nada porque los ambientalistas acusan.
Don Carlos ¿Qué pasa si le titulan las casas a ustedes?
El entrevistado: Ahí sería diferente, se buscarían los recursos económicos.
Don Carlos ¿Si en este proyecto les asignan a ustedes y después deciden que la academia va a otro lugar, quedaría las tierras abandonadas?
El entrevistado: Garantiza que como estación de guarda costas siempre va a funcionar. Lo que no quiere decir que hay otras zonas que estratégicamente como Sixaola, les serviría. Con lo poco que han podido, han ido haciendo reparaciones en los baños, pero les gustaría transformar la piscina actual en una olímpica. La mayoría de las ayudas que ellos como Guarda Costas reciben son de EUA, son conscientes que si el terreno se titulara a Guarda Costas, recibirían más ayuda de ese país, lo cual en este momento por aspectos legales no lo pueden hacer. Nosotros como estación de Guarda Costas, quisiéramos hacer mejoras, pero mientras se mantenga la declaratoria de patrimonio arquitectónico, no se puede. Donde hay patrimonio, no se puede construir.
SE DA UN CONSENSO POR PARTE DE LOS PRESENTES Y CONCLUYEN QUE NO ESTA FACIL LA SITUACION.

Don Carlos, Va a existir oposición de los ambientalistas por la condición del suelo fue declarado patrimonio natural.
Don Carlos ¿Si ya están las casas, que van a proteger? ¿Cómo lo van a proteger?
Entrevistado: Un Arquitecto Arqueológico dice que como es el mantenimiento ya iría con ese aval con el proyecto de la ley, con lo que se evitaría esta problemática.
Don Carlos: Estudio de cobertura boscosa, ¿cuál es la posición ITCA?
Entrevistado: Se mantendrá el terreno que no es misceláneo, se hará como patrimonio.
Don Carlos: ¿Cómo atenderán las áreas una vez que sean de ustedes? Manteniendo ecológico, chapeas etc.
Entrevistado: Se buscaría asesoría técnica.
Don Carlos: ¿Estaría de acuerdo en no hacer cambios drásticos que afecten el entorno?
Entrevistado: si claro, no se harían cambios que afecten el bosque, solo lo que ya está
Señora SINAC: Se puede trasladar la casa de los enfermeros y montarla en otro sitio como exhibición del modelo del código constructivo de la época bananera.
Don Carlos: ¿Saben de dónde nace el convenio con los enfermeros? No están seguros.
Don Carlos: ¿Sabe cómo fue el asunto de la Escuela/Colegio?, Tienen que estar los respectivos permisos, municipalidad, ministerio de educación etc.
Don Carlos: ¿La municipalidad está de acuerdo de asignar a los entes que están?, según el plan maestro.
Selena: La recomendación es hacerlo por coordenadas para cada quien se le asigne, sepa que le corresponde, de esta forma no habría oposiciones de las demás instituciones, los demás entes rectores van a reclamar, según el argumento no se lo van a dar.
Dentro de las recomendaciones se puede hacer un texto sustitutivo al proyecto, aunque éste listo, de esta forma se quita piedras en el zapato**.**
Don Carlos: las instituciones públicas tienen la obligación de coordinar con las Municipalidades.
Don Carlos: ¿Es viable el proyecto?
Don Edson, Está en manos de los abogados de patrimonio el proyecto, a mí como parte operativa si me sirve.
En resumen, por eso el Departamento técnico de la Asamblea Legislativa, necesitan el estudio de las personas que demuestren la posesión ininterrumpida, la persona que se va a beneficiar y el estudio socioeconómico donde se demuestre que no tienen vivienda.

Entrevista Sra. Isabel Villarreal Calderón

Don Carlos: ¿Cómo adquirió la Casa?
Entrevistada: Por medio de Palma tica, se compró la casa, no el terreno, hace unos 38 años, la casa es aquella, esto otro era una bodega, pero mi hija no tenía donde vivir, entonces la acondicionó para vivir ahí.
Don Carlos: ¿Ustedes le hacen arreglos a la casa?

Entrevistada: No tenemos como hacerlo y tampoco sabemos en qué momento nos van a desalojar de aquí.
Don Carlos: Solicito permiso para ver la casa por dentro, la casa está relativamente bien.
Don Carlos: ¿Cuánto duró Palmatica aquí?
Entrevistada: No sé unos 50 años.
Don Carlos: ¿Cuál es el objetivo si esto pasa a manos de ustedes?, mantener la casa o hacer una nueva?
Entrevistada: Mantenerla., la casa está habitable.

ENTREVISTA SR. Carlos Enrique López Álvarez

Don Carlos: ¿Cómo adquirió la Casa?
Entrevistado: En tiempos de Palma Tica, se adquirió la casa. Tenemos más de 38 años de vivir aquí en esta casa y somos 15 personas.
Don Carlos: ¿Cuál es su expectativa?, ¿qué pasa si el Estado le dice que tiene que irse? ¿Tiene para donde irse?
Entrevistado: No tenemos donde irnos, Palmatica nos vendió la casa y en ese tiempo el Gobierno estuvo de acuerdo, firmó un papel. Era un tiempo cuando no existía la Marina, con la construcción de ésta, se le dio vuelta a todo.
Don Carlos: ¿El papel que usted dice firmó el Estado, lo podemos ver?
Entrevistado: Toda esa información se la puede dar el señor de El Club Banana.

Reunión Yendry Moya, Colegio Privado Zona Americana

La entrevistada no sabe muy bien cómo llegó el Colegio Privado a ese lugar, ellos tenían más de 10 años en otro sitio, pero los desalojaron en el 2017, quien está bien informada es la presidenta de la Fundación PROTURECO, doña Fany Starling, quien realizó un convenio con el MINAE para el uso de suelo. La Sra. Fany Starling ahorita está en Francia. Por venir de patrimonio no puede realizarse modificaciones.
La entrevistada, dice tener conocimiento que la Escuela tiene unos 20 años con Palmatica, que ésta se la donó a la Fundación, que es una institución sin fines de lucro, ya que existe un programa de becas totales, 20%, 30% 50% y 70%, que es cierto que cobran, pero que para la operatividad de la misma deben hacerlo porque no tienen respaldo gubernamental.

Doña Fany, viene la próxima semana.

El colegio tiene una cantidad de 163 alumnos entre Escuela y Colegio, los montos que se cobran de matrícula son: 135.000,00 colones preescolar, 160.000,00 escuela, 190.000, colegio. Los montos de las mensualidades son similares.

Según la entrevistada hay 28 estudiantes de preescolar, 64 de escuela y 71 de colegio.

Tienen un total de 3 estudiantes de beca total y otros becados en un 20%, 30% 50% y 70%, según el rendimiento académico y el análisis socioeconómico.

En esta institución de imparten materias especializadas: Robótica, Música, Computación.

Existen un total de 10 aulas, para el albergue de esta población estudiantil.

Queda pendiente para poder realizar el informe para el proyecto la documentación: permiso, convenio.

Reunión Diógenes Zúñiga Navarro. Club La Habana

Se entrevista por que en la zona se informa que él tiene el conocimiento de cómo se dado el manejo de esas tierras.
Indica el entrevistado: En este sitio donde estamos (Club Banana) siempre ha sido un negocio, primero hubo una panadería, luego un cine, bar restaurant, salón de baile.
La problemática de la tenencia de las tierras es desafectar las 27 hectáreas, pasarlas a otro régimen para desarrollar lo que es la tenencia.

Don Carlos:
¿Dicen que usted conoce esa problemática?
¿Quiere ver si es viable social, ambiental y económicamente como desafectar?
¿Cómo se dio el convenio de Palmatica?, Tiene la información de cuantas son las familias y el tiempo de arraigo en esa zona de las mismas?
Selena: Indica que le preocupa que la estructura de esas casas son patrimonio arquitectónico, si se les adjudican a cada una de las familias, tienen el dinero para el mantenimiento? Lo que se pretende es desafectar la zona para titular y de igual recuperar lo que es lo es patrimonio.
Continuando con la entrevista con el señor del Club Banana, hace una remembranza desde que estas tierras estuvieron adjudicadas a Fruit Company con el desarrollo del banano, luego por una plaga “Royal” dio un giro el negocio y se inició con la siembra de palma, y luego ésta transfirió a Palmatica, por medio de un arreglo internacional, cabe mencionar que la Fruit Company es gringa y Palmatica nicaragüense.
La concesión a Fruit Company era por 100 años, que se cumplieron en 1997, de la cual existió el usufructo primero por Fruit Company, y luego por Palmatica. En un inicio la concesión comprendía 40 hectáreas, luego hubo unas anomalías, manoseos de la infraestructura a desarrollar, ventas de terreno, que no debían hacerse por ser una concesión del estado.
Quedaron únicamente 27 hectáreas, por esta situación el gobierno no renovó la concesión a Palmatica, solamente si hizo una renovación de 10 años (1997-2007), después de este plazo se fueron a Damas de Quepos.
Hay gente que tiene 50 años de vivir en esa zona, los pobladores han luchado por esas tierras, pero había una Ley de 1939, que decía que esas tierras le quedarían a los pobladores, más 50 hectáreas (la misma historia que Golfito).
Desde ahí ha iniciado la lucha, primero los quiso sacar de ese usufructo Palmatica, luego el Dr. Oscar Arias y su hermano Rodrigo Arias, hicieron un decreto para que esta zona pasara a MINAE, en este sentido MINAE los ha dejado convivir, no los ha

molestado, ha existido una convivencia. A la fecha llevan 4 proyectos en la Asamblea Legislativa, pero no les han dado “bola” por cuestión de colores políticos.

Consideran que la señora Fany Starling, a quien no la quieren, ha sido una piedra en el zapato, ya que ella misma se apropió, propició e introdujo la zona americana en el patrimonio arquitectónico, considera que fue una burla, les faltó el respeto, no los tomó en cuenta. El problema de esta zona como apunta la Licda. Ulate, tiene mucho novio, y afirma el entrevistado y novio grande, esta era una zona VIP.

Astutamente la señora Fany, se introdujo por el sector público y termina siendo privado, donde está ahora ese Colegio era una plaza, que los pobladores quieren recuperar, y no es que estén en contra del desarrollo, pero sí de la forma arbitraria en que se dio la construcción del colegio.

En primera instancia el gobierno de turno de ese entonces avaló que se les adjudicara las tierras, pero se terminó el mandato y no se sabe que sucedió con ese apoyo.

¿Cuántas familias son las que viven en esta zona americana? El entrevistado dice que son unas 81 familias, de las cuales unas 70 son de más escasos recursos, incluyéndose él, pero que haría el esfuerzo por comprarle a la Municipalidad. Agrega que, aunque algunas de las familias que vive en esa zona, no tengan la misma necesidad, de igual forma han vivido ahí por años.

¿Además, indica que en las 27 hectáreas hay un sector de norteamericanos que han titulado las tierras, por lo que no entienden como ellos habiendo luchado por tanto tiempo y siendo nacionales no lo han logrado, será acaso por no tener copete blanco?, y no es que quiere que desplacen a esos norteamericanos de ahí, pero que sí, que el gobierne les titule a ellos siendo nacionales.

¿Está de acuerdo con el proyecto de la Municipalidad? Si estoy de acuerdo porque es el mayor acercamiento que hemos se ha dado para tener las tierras, aunque se las tenga que comprar a la Municipalidad.

No es justo, pero es mejor salir con algo que con nada y vivir con la angustia que en cualquier momento los puedan desalojar.

Selena ¿Es cierto que muchos compraron la casa (estructura), pero no la tierra? Si es cierto, puede hacer llegar la información.

Se le aclara al entrevistado que el Dpto. Servicios Técnicos está analizando sobre los derechos adquiridos, valor de cada propiedad, etc.

¿**Están conscientes que la Municipalidad, además de desafectar está interesado en desarrollar el sitio?** Si, aunque no tiene sentido que ellos no puedan desarrollar sus casas y que otros desarrollen a sus anchas, esa es una espina que tiene.

¿Qué pasa con las personas que se les titule, tienen como dar mantenimiento a sus casas? No, no podrían hacer mejoras, no tienen los medios económicos.

Se hace una sana discusión, dice el entrevistado “todo hombre tiene su precio”, es muy probable que algunas personas una vez se les titule y aparezca una buena oferta económica, ya que no tienen como dar mantenimiento quieran vender.

El Lic. Carlos Alfaro, indica que ese es un riesgo que al desafectar efectivamente se convierta en una zona americana.

El señor Víctor Aguilar (vecino del lugar), le preocupa el efecto “ciudad”, las personas venden, se van y luego no saben qué hacer. La Licda. Ulate, eso es responsabilidad de cada persona.

El entrevistado, dice que no puede asegurar que las personas una vez tituladas no quieran vender.
Selena: su propuesta sería desafectar para titular a los pobladores que califican, así como a las instituciones correspondientes y luego afectar lo restante para patrimonio.

Don Carlos: ¿La municipalidad les ha informado que es lo que quieren hacer, les han explicado que valoraran a quienes califican?, y la pregunta a quienes van a sacar? y que harán con esas propiedades?
¿La Municipalidad les ha dicho en cuanto les va a vender? El entrevistado dice que en 15.000,00 colones el metro cuadrado en un inicio, luego modificaron el precio, de hecho él les indico ojalá ya no hagan más cambio de precio.
Selena: Si ustedes tienen el derecho, la Municipalidad no debería cobrarles, si es bajo el aspecto de donación.
Selena: ¿Tiene la gente que califica el dinero para comprar el terreno?
Selena: El proyecto Municipal dice todos deben comprar, pero no establece que pasará con el que no tiene dinero.
Selena: consulta por los folios reales, datos registrales de la titulación de quienes pudieron hacerlo.
Don Carlos, esa información sería una base para este proyecto, se sustentaría en por qué lo permitieron.
El entrevistado: Si podemos hacer llegar esa información, desde que estaba Palmatica ya había gente titulada. Esa fue una de las razones de las anomalías que encontró la Contraloría y por eso no renovó la concesión.
El entrevistado se compromete a revisar la documentación existente para entregarla a esta comisión investigadora, para lo que se le indica donde la puede entregar, así como e correo electrónico.
Selena: Les aclara que ellos están realizando un "estudio realidad" de tal forma que el que no tenga dinero la Municipalidad no lo pueda sacar. Que es el mismo derecho el del médico que tiene 50 años de vivir ahí como el de un labrador. No debe existir discriminación el derecho es el mismo.
Don Carlos: Insiste que el estudio se base en aspectos socioeconómicos, para que la Sala IV, no se traiga abajo el proyecto.
Selena: Si pasa la Ley para desafectación para que las familias sean tituladas, la Municipalidad, debería donarles la tierra. El proyecto debe amarrarse con la Ley, aún hay vacíos al respecto.}
El entrevistado: ¿Si una persona compra pueden hacer estructura? Respuesta No puede hacerlo, el uso del terreno es de acuerdo a la clasificación de suelos, por eso esta zona la declararon patrimonio. El suelo de esta zona es apto para vivienda, pero no podrían desarrollar otros proyectos, las casas se pueden restaurar, pero manteniendo su entorno.
Cuando entre en vigencia el plan regulador, amarraría más.
El entrevistado: Queremos donde estamos y mantenerlo ambientalmente. Tienen que hacer estudio de quienes califican y que si media un pago, éste sea simbólico. Que el periodo mínimo de arraigo en esa zona sea de 10 años y que puedan demostrar ese usufructo del terreno.
El entrevistado se compromete en aportar la información requerida para elaborar el respectivo informe.

Reunión con la Sra. Patricia Bolaños Murillo. Alcaldesa Municipalidad De Quepos.

La Municipalidad de Quepos procura, mediante un proyecto de ley, eliminar la declaratoria de Patrimonio Natural del Estado en gran parte de la conocida como Zona Americana de Quepos, Puntarenas.

De lograrlo, evitaría el desalojo de unas 60 familias que habitan en el área afectada desde hace varias décadas.

Patricia Bolaños, alcaldesa del municipio, indicó que «la afectación de Patrimonio Natural del Estado fue un error por parte de las personas que lo hicieron en su momento (…) Estamos trabajando para ver si podemos quitar esa desafectación».

La declaratoria se realizó en junio del 2009, por medio de un decreto del Ministerio del Ambiente y Energía (Minae), durante la administración de Óscar Arias Sánchez.

Bolaños aseguró que trabajan de la mano con el Minae para realizar las correcciones pertinentes, ya que los límites establecidos en dicha declaratoria son incorrectos. Y ello afecta a 60 familias que cuentan con orden de desalojo por parte del Ministerio.

La Alcaldesa dijo que las casas fueron adquiridas por las familias tras comprarlas a la Compañía Bananera de Costa Rica -anteriormente, United Fruit Company – luego de que dejara la zona en el 2007.

Es importante que en el marco de la Ley quedé aprobada la donación a las instituciones involucradas, a saber: MINAE, GUARDA COSTAS. etc. Hay que amarrar un master plan.
¿En el caso de las casas declaradas en donación y que son patrimonio a quién le corresponde la restauración y/o mantenimiento de las mismas? Estas donaciones serían para las familias que tienen entre 35 y 40 años de habitar es ZONA.
Como parte de esta investigación para el respectivo informe se les pregunta a las familias, ¿ustedes si tienen que desalojar tienen a donde irse?, aunque sea una pregunta cruel, es parte de la conciencia que debe quedar plasmada en el informe, y definitivamente estas familias no tienen donde irse, ya que han hecho su modo de vida por años en esta zona. La Alcaldesa, dice que ésta es una zona Urbano Municipal.
Asignación de lotes en cabeza propia, mediante un estudio socio-económico
Los avalúos realizados con las plataformas del Ministerio de Hacienda, en la zona de Quepas tienen un precio de 3.516.000,00 (tres millones quinientos dieciséis mil colones), por lo que no es cierto que estén cobrando otros montos (13 15 o 20 mil el metro).
La Alcaldesa, está de acuerdo que se les done a las personas que califican, demostrando por su análisis socio-económico, en este caso la Municipalidad estaría de acuerdo a donarles.

La importancia de este proyecto de ley, radica para la Municipalidad en que se amarre políticamente, además de resolver una situación que durante 4 gobiernos no se ha hecho, y este es el momento que tiene buen ambiente.
La señora Silvi Salvatierra: está de acuerdo en que por ser esta una zona un patrimonio arquitectónico hay que restaurarlo dentro de la ley. Razón, por la que todas las aristas deben quedar incluidas en el proyecto.
Licda. Selena Repeto, concientiza de la importancia de hacer la inclusión de todas estas aristas al proyecto de Ley, por lo que recomienda a la Municipalidad negociar con el Ministerio de Cultura, Banvhi e instituciones afines para que colaboren con presupuesto para este proyecto en los casos que corresponda, bajo el marco legal del proyecto. Y quede claro las zonas que no se pueden restaurar para que no quede en Patrimonio.
Determinar cuáles zonas no se restauran.
En zona americana hay 10 propiedades inscritas incluida el Hotel La Cascada.
Lic. Carlos Alfaro, pregunta en que o cual fue el motivo por el cual los gringos pudieron titular. Al parecer, fue una negociación con Palma Tica.
En este sentido todos los títulos son nulos, porque son tierras del gobierno. ¿Existe un transitorio?, ¿Cómo tienen su seguridad jurídica? Es importante tener la documentación del origen de la finca, para determinar cómo se realizó la negociación. El Lic. Carlos Alfaro, necesita esta información para sustentar el informe.
Los gringos fueron adquirientes de buena fe, el que se equivocó fue el Estado con la venía de la Notaria Estatal, que realizó la inscripción, tratándose de tierras del Estado. Por lo que se consensa, no meterse con las propiedades tituladas, dejar éstas por fuera y avocarse al Proyecto de Ley.
En el caso de la restauración de las casas, la Ley puede obligar a hacer las restauraciones, a través de un Presupuesto.
Lic. Carlos Alfaro, pregunta cuantas propiedades hay inscritas dentro de la Zona Americana, se debe hacer la consulta a topografía. Se estima que las titulaciones son lotes de 300 metros, Hotel La Cascada, es uno de ellos.
Un punto a estudiar es la oportunidad de desarrollo que se está dando, beneficiando a x personas (esto está en litigio la Asamblea no puede intervenir, es competencia del MINAE). No se va exponer en el informe.
La Alcaldesa, informa que el **presidente Carlos Alvarado** pasó por Quepos y su discurso fue “Zona americana para Quepos”.
Diógenes: tiene el dato de unas 60 familias.
Club Banana: Joya histórica**.**
La Alcaldesa, entrega documentación del inventario de la Zona Americana, donde está mapeado cuales casas son patrimonio y cuáles no.
¿Cuál es la visión de la Municipalidad en este Proyecto?
¿Qué van a desarrollar?
Identificando estas interrogantes se daría el hilo conductual de esta zona, es decir, mantenimiento del eco sistema ves mantenimiento del legado cultural.
Zona Americana: Rescate de tradiciones de desarrollo cultural, para lo cual se hará lo siguiente plan de desarrollo. Aquí debe doña Patricia, presentar un informe de que es lo quieren hacer con la adjudicación de estas tierras.

Por parte de los investigadores, se consulta ¿La repartición institucional, es la preocupación de alguien ahí? La Alcaldesa está de acuerdo en que se hagan los convenios con las instituciones que tienen oficinas en la Zona Americana.
La Alcaldesa, informa que Guarda Costas, se adueñó de la piscina y la dejaron abandonada, que además Guarda Costas, tiene convenio con USA, los gringos pueden ayudar, pero en el momento que esté a nombre de Guarda Costas.
En este proyecto las calles deben estar fuera del patrimonio.
Licda. Selena, hace recomendación técnica de negociar con Seguridad, Guarda Costas, Mina, para que el proyecto no tenga conflicto con los jerarcas de las otras instituciones.
Selena, consulta ¿cómo llego el Colegio Privado ahí?, respuesta era una plaza. La Escuela era de Zona Americana, Palma tica, la usaba.
La Municipalidad quería proteger las casas por la belleza arquitectónica.
Debe basarse en el artículo 50 de la Constitución para justificar este tipo de proyecto, donde prevalezca la situación de las personas, sin dañar el entorno ambiental
Debe estar antes de la Ley el máster plan, quien va restaurar si no lo hace la Municipalidad, debe hacerlo Patrimonio que tiene el presupuesto, para que no se convierta en un área tugurio.



Elaborado por: mum / cam
/*lsch//4-2-2021
c. archivo