ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

LEY DE RECUPERACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE PALMAR SUR DEL CANTÓN DE OSA

NORJELENS MARÍA LOBO VARGAS
DIPUTADA

EXPEDIENTE N.°25.666

PROYECTO DE LEY

LEY DE RECUPERACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE PALMAR SUR DEL CANTÓN DE OSA

Expediente N.°25.666

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La presente iniciativa de ley responde a la necesidad de brindar una solución jurídica integral, definitiva y socialmente justa a la situación de los terrenos comunales de Palmar Sur, en el cantón de Osa, cuya titularidad registral no ha sido regularizada pese a que, por décadas, han sido utilizados, administrados y conservados por la comunidad para fines públicos, recreativos, deportivos, culturales y patrimoniales.

Desde el punto de vista jurídico, el traspaso de estos inmuebles al patrimonio de la Municipalidad de Osa representa un mecanismo idóneo para dotar de seguridad jurídica a bienes que actualmente se encuentran en una situación de incertidumbre registral. Por esa razón, la regularización de la titularidad permitirá que los terrenos cuenten con una administración pública clara, sometida a los principios de legalidad, transparencia, control patrimonial y responsabilidad administrativa, facilitando además la ejecución de obras públicas, la inscripción de proyectos institucionales y la protección permanente de estos espacios como bienes destinados al interés colectivo.

En el ámbito social, la iniciativa reconoce una realidad histórica incuestionable: la comunidad de Palmar Sur ha ejercido durante más de cuarenta años el uso, goce, mantenimiento y protección de estos espacios comunales. Parques, plazas deportivas, estadio, cementerio, estación ferroviaria y demás instalaciones han sido el centro de la vida comunitaria, del deporte, de la recreación, de la organización vecinal y de la preservación de la identidad histórica de Palmar. Su incorporación al patrimonio municipal permitirá fortalecer los programas de deporte, cultura, juventud, adulto mayor, recreación y participación ciudadana, garantizando que estos espacios continúen al servicio de las presentes y futuras generaciones.

Desde la perspectiva económica, la definición de la titularidad constituye un requisito indispensable para acceder a financiamiento proveniente de instituciones públicas, fondos de inversión social, programas de infraestructura y cooperación nacional e internacional. La Municipalidad de Osa podrá desarrollar proyectos de mejoramiento urbano, infraestructura deportiva, accesibilidad, servicios básicos, recuperación de

espacios públicos y promoción turística, generando empleo local, dinamizando la economía del distrito y potenciando el valor histórico y cultural de Palmar Sur como destino turístico y patrimonial del Pacífico Sur.

Precisamente, la imposibilidad de ejecutar plenamente este tipo de proyectos por la falta de una titularidad registral pública definida ha limitado durante años las oportunidades de desarrollo de la comunidad. De hecho, existen iniciativas de inversión impulsadas por la Municipalidad, el ICODER, DINADECO y otras entidades públicas y privadas que requieren, como condición indispensable, que los inmuebles se encuentren debidamente inscritos a nombre de la administración pública competente.

Bajo ese contexto, la diputada proponente considera un deber constitucional y político impulsar la presentación de este proyecto acogiendo las demandas de los habitantes de Palmar que han protegido estos bienes durante generaciones; y para que se garantice la continuidad de su uso público bajo un marco de legalidad y seguridad jurídica; y permitir que la Municipalidad de Osa pueda invertir y administrar adecuadamente estos espacios. Además, preservar el patrimonio histórico y cultural asociado al antiguo enclave bananero; y promover mejores oportunidades de desarrollo humano, social y económico para los habitantes de este distrito y del cantón de Osa.

Por lo tanto, esta iniciativa persigue que los terrenos históricamente destinados al servicio de la comunidad sean incorporados de manera definitiva al patrimonio público municipal, asegurando que su administración, conservación y aprovechamiento se orienten al bien común, al fortalecimiento del desarrollo local y a la mejora de la calidad de vida de los habitantes de Palmar Sur.

El origen de esta situación se remonta a la expansión de la actividad bananera en el Pacífico Sur durante las décadas de 1930 y 1940, cuando la United Fruit Company y posteriormente la Compañía Bananera de Costa Rica desarrollaron en Palmar Sur un enclave productivo acompañado de infraestructura pública y comunal, incluyendo parques, plazas deportivas, estadio, cementerio, estación de ferrocarril, áreas recreativas y edificaciones de uso comunitario. Estos espacios fueron construidos para servir a la población vinculada a la actividad bananera y, con el paso del tiempo, se consolidaron como parte esencial de la vida social, cultural y deportiva de la comunidad.

El 24 de octubre de 1984 la Compañía Bananera de Costa Rica informa al Gobierno su decisión de cesar sus actividades de siembra de banano en la costa del Océano Pacífico fundamentando entre otras cosas lo siguiente: a) una sobreoferta en el mercado internacional de banano; b) exención de impuestos concedidos en otros

países productores sobre la exportación de banano, así como importantes subsidios a los productores; c) el costo de transportar la fruta a través del canal de Panamá para el mercado occidental; d) el bajo rendimiento de las tierras en la zona del Pacífico; y e) la huelga de 1984 que se prolongó durante setenta y dos días.

A raíz de lo anterior, el 25 de marzo de 1985 se firma un Convenio entre el Gobierno de la República y la Compañía Bananera de Costa Rica en el que se acuerda, entre otras cosas: la venta en sesenta millones de colones por parte de la Compañía al Estado de 1700 hectáreas, con más de 500 edificios, viviendas y oficinas, así como otro tipo de instalaciones, mejoras y equipo, en el distrito bananero de Palmar para los proyectos cooperativos de desarrollo cacaotero. Por el mismo precio se incluyó además la infraestructura y equipo correspondientes a una explotación adicional de 1100 hectáreas de cultivo, y los edificios e instalaciones ubicadas en Palmar Sur (cláusula primera).

Este convenio lo impulsa el Gobierno convencido de que la cesación de toda actividad bananera en Golfito y Palmar Sur, constituye un "incumplimiento de los contratos vigentes, agrava seriamente los problemas económicos y sociales de la región, y que los efectos de esta acción se dejan sentir también por la incidencia del problema en la economía nacional. Frente a esto, al Gobierno de la República se le ofrecían dos caminos de acción: o llevar a la Compañía a un juicio o buscar, mediante negociación, un arreglo que ofreciera soluciones al diferendo. Se optó por la vía de la negociación, por considerar el Gobierno que por la vía jurisdiccional no se resolverían los problemas inmediatos que la decisión de la Compañía había provocado." *(…)."*[1]

La Compañía se reservó para sí la propiedad de todos los ramales del ferrocarril del sur (excepto los existentes en los terrenos que traspasa al Gobierno en la cláusula primera) y la totalidad del sistema de riego instalado en el distrito bananero de Palmar, y las plantas, maquinaria, equipo, herramientas, vehículos y demás activos que no estuvieran expresamente contemplados en la venta y donaciones anteriores, conforme a las listas incluidas en los anexos del Convenio (cláusula tercera).

En ese contexto, en el Anexo Tres de ese convenio se identificaron expresamente varios inmuebles ubicados en Palmar Sur Centro, los cuales debían segregarse y traspasarse al Estado. Entre los bienes objeto de la presente iniciativa se encuentran el Parque Las Esferas y cancha de básquet (folio real 6-55059), el Cementerio de Palmar Sur (folio real 6-55206), la Plaza de Deportes La Panzona

[1]Asamblea Legislativa. Expediente N.º10472, Aprobación de los convenios celebrados entre el Gobierno de la República y la Compañía Bananera de Costa Rica, el 25 de marzo y el 18 de abril de 1985 y el 17 de enero de 1986, página 8.

(folio real 6-55155), el Estadio y Plaza de Fútbol Deportiva de Palmar Sur (folio real 6-55087), el edificio de la Antigua Estación del Ferrocarril (folio real 6-55210), el lote donde se ubica la Locomotora y el Parque Infantil (folio real 6-55039), la Antigua Delegación de la Fuerza Pública (folio real 6-55070), la cancha de básquet y tenis de la Antigua Zona Americana (folio real 6-55013) y la Antigua Casa de Huésped de la Zona Americana (folio real 6-54991). Estos terrenos aparecen en el Registro de la Propiedad a nombre de la Compañía Palma Tica, Sociedad Anónima, la cual por un cambio societario y de fusión de sociedades es la sucesora jurídica de la antigua Compañía Bananera de Costa Rica, según lo establece el Código de Comercio y, por tanto, asume todos los derechos y obligaciones que esta hubiera adquirido o contraído, incluidos aquellos derivados de los instrumentos, contratos o actos suscritos conjuntamente con el Estado.

No obstante, pese al tiempo transcurrido, la situación registral y patrimonial de esos bienes no ha sido resuelta de manera definitiva, generando un prolongado vacío jurídico que ha limitado la posibilidad de ejecutar proyectos de inversión pública, acceder a financiamiento institucional, realizar obras de mejoramiento y garantizar una administración patrimonial adecuada en beneficio de la población.

Durante más de cuatro décadas, la comunidad organizada de Palmar Sur, especialmente por medio de la Asociación de Desarrollo Integral y otras organizaciones locales, han asumido el cuido, mantenimiento y uso permanente de estos espacios. Gracias a ese esfuerzo comunitario, el Parque de las Esferas se mantiene como un importante atractivo turístico y cultural; el cementerio continúa prestando un servicio esencial a las familias de la zona; las plazas deportivas y el estadio sirven para la práctica del deporte y la recreación; y la antigua estación ferroviaria funciona como centro de reunión y de actividades comunales.

Por esa razón, el propósito de esta iniciativa de ley es garantizar que los terrenos históricamente utilizados por la comunidad continúen destinados al interés público y al bienestar colectivo. La regularización de su titularidad permitirá desarrollar proyectos de infraestructura, deporte, recreación, cultura, turismo, accesibilidad, servicios básicos y desarrollo local, generando oportunidades reales para una población que ha protegido y utilizado estos bienes durante generaciones.

En consecuencia, esta iniciativa busca saldar una deuda histórica con los habitantes de Palmar Sur, del cantón de Osa, provincia de Puntarenas, otorgándoles seguridad jurídica sobre espacios que forman parte de su identidad colectiva y asegurando que el patrimonio comunal continúe sirviendo al desarrollo humano, social y económico de este distrito y del cantón de Osa.

Finalmente, en virtud de la titularidad registral de esos terrenos, en la parte dispositiva de este proyecto de ley se otorga una autorización al Poder Ejecutivo para que realice las negociaciones respectivas ante la Compañía Palma Tica, Sociedad Anónima, para dar brindar una solución legal a esta problemática.

Por las razones antes expuestas, se somete a consideración de las señoras diputadas y los señores diputados el presente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

LEY DE RECUPERACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE PALMAR SUR DEL CANTÓN DE OSA

ARTÍCULO 1.- Se autoriza al Poder Ejecutivo para que, a la entrada en vigencia de esta ley, realice las gestiones pertinentes ante la Compañía Palma Tica S.A., cédula jurídica N.º 3-101-001793, como propietario registral de los bienes inmuebles que se describen a continuación, sean traspasados al Estado, cédula jurídica N.º 2-000-045522:

a) Terreno inscrito en el Registro Público de Bienes Inmuebles, partido de Puntarenas, matrícula de folio real número 55059-000 (cinco cinco cero cinco nueve-cero cero cero), que se describe de la siguiente manera: Lote 75 parque; situado en el distrito 02, Palmar, del cantón 05, Osa, de la provincia de Puntarenas. Linderos: al norte, calle pública con 77m y otro; al sur, calle pública con 87m y 67cm; al este, calle pública con 141M 55CM; y al oeste, calle pública con 144m 17cm. Mide: doce mil setecientos sesenta y dos metros con noventa y tres decímetros cuadrados (12762,93 m²). Plano: P-0618603-1986.

b) Terreno inscrito en el Registro Público de Bienes Inmuebles, partido de Puntarenas, matrícula de folio real número 55206-000 (cinco cinco dos cero seis-cero cero cero), que se describe de la siguiente manera: Lote 221 terreno para construir; situado en el distrito 02, Palmar, del cantón 05, Osa, de la provincia de Puntarenas. Linderos: al norte, Lote 212; al sur, Hacienda Doña Victoria S.A.; al este, carretera Interamericana 92m 99cm; y al oeste, Hacienda Doña Victoria S.A. Mide: nueve mil ochocientos cincuenta y siete metros con cincuenta y tres decímetros cuadrados (9857,53 m²). Plano: P-0617754-1986.

c) Terreno inscrito en el Registro Público de Bienes Inmuebles, partido de Puntarenas, matrícula de folio real número 55155-000 (cinco cinco uno cinco cinco-cero cero cero), que se describe de la siguiente manera: Lote 171 con 1 Plaza de Football; situado en el distrito 02, Palmar, del cantón 05, Osa, de la provincia de Puntarenas. Linderos: al norte, calle pública con 97m 40cm; al sur, Lotes 172 173 174 175; al este, Lotes 162 163 164 165 166…170; y al oeste, calle pública con 180m 09cm. Mide: nueve mil setecientos setenta y cinco metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados (9775,34 m²). Plano: P-0617756-1986.

d) Terreno inscrito en el Registro Público de Bienes Inmuebles, partido de Puntarenas, matrícula de folio real número 55087-000 (cinco cinco cero ocho siete-cero cero cero), que se describe de la siguiente manera: Lote 103 con 1 Estadio; situado en el distrito 02, Palmar, del cantón 05, Osa, de la provincia de Puntarenas. Linderos: al norte, calle pública con 98m 17cm; al sur, calle pública

con 99m 59cm; al este, calle pública con 119m 80cm; y al oeste, calle pública con 121m 77cm. Mide: once mil trescientos treinta metros con treinta y un decímetros cuadrados (11330,31 m²). Plano: P-0617759-1986.

e) Terreno inscrito en el Registro Público de Bienes Inmuebles, partido de Puntarenas, matrícula de folio real número 55210-000 (cinco cinco dos uno cero-cero cero cero), que se describe de la siguiente manera: Lote 225 con 1 Bodega 6001; situado en el distrito 02, Palmar, del cantón 05, Osa, de la provincia de Puntarenas. Linderos: al norte, Lote 224; al sur, Compañía Bananera de Costa Rica; al este, calle pública con 69m 75cm; y al oeste, Compañía Bananera de Costa Rica. Mide: mil seiscientos setenta y nueve metros con dos decímetros cuadrados (1679,02 m²). Plano: P-0617723-1986.

f) Terreno inscrito en el Registro Público de Bienes Inmuebles, partido de Puntarenas, matrícula de folio real número 55039-000 (cinco cinco cero tres nueve-cero cero cero), que se describe de la siguiente manera: Lote N.º55 construir; situado en el distrito 02, Palmar, del cantón 05, Osa, de la provincia de Puntarenas. Linderos: al norte, calle pública con 48m 77cm; al sur, calle pública con 9M 95cm; al este, calle pública con 105m 83CM; y al oeste, calle pública con 71m 46cm. Mide: mil ochocientos noventa y tres metros con cuarenta y ocho decímetros cuadrados (1893,48 m²). Plano: P-0617767-1986.

g) Terreno inscrito en el Registro Público de Bienes Inmuebles, partido de Puntarenas, matrícula de folio real número 55070-000 (cinco cinco cero siete cero-cero cero cero), que se describe de la siguiente manera: Lote 86 con 1 casa 6026 A-B; situado en el distrito 02, Palmar, del cantón 05, Osa, de la provincia de Puntarenas. Linderos: al norte, Lotes 76 y 77; al sur, calle pública con 18m 15cm; al este, calle pública con 35m 97cm; y al oeste, Lote 85. Mide: seiscientos cincuenta y ocho metros con ochenta y nueve decímetros cuadrados (658,89 m²). Plano: P-0616995-1986.

h) Terreno inscrito en el Registro Público de Bienes Inmuebles, partido de Puntarenas, matrícula de folio real número 55013-000 (cinco cinco cero uno tres-cero cero cero), que se describe de la siguiente manera: Lote 29 Cancha de Bolibol; situado en el distrito 02, Palmar, del cantón 05, Osa, de la provincia de Puntarenas. Linderos: al norte, Lote 32; al sur, Lote 27; al este, Lote 235; y al oeste, calle pública con 40m 73cm. Mide: ochocientos cincuenta metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados (850,69 m²). Plano: P-0615637-1986.

i) Terreno inscrito en el Registro Público de Bienes Inmuebles, partido de Puntarenas, matrícula de folio real número 54991-000 (cinco cuatro nueve nueve uno-cero cero cero), que se describe de la siguiente manera: Lote 7 Construir con 1 casa 6134; situado en el distrito 02, Palmar, del cantón 05, Osa, de la provincia de Puntarenas. Linderos: al norte, Lote 3; al sur, Lote 6; al este, calle pública con 54m 61cm; y al oeste, Compañía Bananera de Costa Rica. Mide: mil quinientos diecinueve metros con treinta y siete decímetros cuadrados (1519,37 m²). Plano: P-0615676-1986.

ARTÍCULO 2.- Se autoriza al Estado, cédula jurídica N.º 2-000-045522, para que una vez inscritos a su nombre los bienes inmuebles descritos en el artículo 1 de esta ley, los done y traspase a la Municipalidad de Osa, cédula jurídica N.° 3-014-042119.

ARTÍCULO 3.- Los bienes inmuebles descritos en el artículo 1 de esta ley, una vez donados a la Municipalidad de Osa, se les modifica su naturaleza y en adelante se destinará su uso de la siguiente forma:

a) Finca número seis- cinco cinco cero cinco nueve — cero cero cero, para parque de Palmar Sur.
b) Finca número seis- cinco cinco dos cero seis- cero cero cero, para cementerio de Palmar.
c) Finca número seis- cinco cinco uno cinco cinco- cero cero cero, para cancha de fútbol.
d) Finca número seis- cinco cinco cero ocho siete- cero cero cero, para estadio y cancha de fútbol de Palmar Sur.
e) Finca número seis- cinco cinco dos uno cero- cero cero cero, para construcción del Salón Comunal de Palmar Sur.
f) Finca número seis- cinco cinco cero tres nueve- cero cero cero, para construcción del parque infantil.
g) Fina número seis-cinco cinco cero siete cero- cero cero cero, para construcción de un centro de cómputo.
h) Fina número seis- cinco cinco cero uno tres- cero cero cero, para construcción de un polideportivo.
i) Fina número seis- cinco cuatro nueve nueve uno- cero cero cero, para construcción de un centro cultural.

ARTÍCULO 4.- El beneficiario de esta donación no podrá, traspasar, vender, redestinar, o gravar el terreno donado, en virtud de los fines públicos que fundamentan esta donación y en beneficio de la comunidad del distrito de Palmar Sur del cantón de Osa.

Rige a partir de su publicación.

Norjelens María Lobo Vargas
Diputada