

Construcciones y otros irrespetos legales en la zona pública de las costas de Costa Rica

Juan Bravo Ch. y L ydia Ocampo

Este documento resume el trabajo realizado para el Instituto Costarricense de Turismo (I.C.T.) denominado "**Levantamiento de información de las construcciones en la zona pública de Costa Rica**", cuyo objetivo es obtener información sobre la situación real de las construcciones ubicadas en el "área pública" (50 m) de la **Zona Marítimo Terrestre** de los litorales del país. Dicha información servirá de base para desarrollar las políticas en torno al manejo de las áreas costeras (zona pública), en relación con las nuevas directrices de la Presidencia Ejecutiva y la Junta Directiva del I.C.T.

Costa Rica, con una superficie de 51.000 Km², posee dos costas muy distintas a pesar de estar separadas por sólo 120 Km, esto se debe a factores como, la posición del territorio respecto a las fachadas oceánicas (Oceano Pacífico y Mar Caribe), y a la irregularidad morfológica de los territorios costeros e interiores, lo que repercute en las condiciones climáticas propias de cada litoral.

La costa del Pacífico, cuya extensión de 1164 Km es aproximadamente cinco veces más larga que la del Caribe con 212 Km. de longitud, presenta tres grandes penínsulas: Santa Elena, Nicoya y Osa; morfoestructuralmente muy accidentadas, lo que se refleja en accidentes geomorfológicos como acantilados, bahías, ensenadas, promontorios rocosos, esteros y deltas. La costa del Caribe, por el contrario es relativamente recta, interrumpida por tres accidentes morfológicos, el promontorio de Limón, donde se ubica el puerto más importante del Caribe costarricense, Punta Cahuita y el sector comprendido entre Punta Coclés y Punta Mona, al sureste. (USAID, Research and Development/ENR. Coastal Resources Center. 1992). Paralelo a la línea costera se presenta una serie de cordones litorales que varían desde 50m a 1Km de ancho más, formados por sedimentos aluviales inconsolidados, además de los consecuentes canales y/o lagunas, cuyas márgenes aún contienen vegetación característica de ambientes de humedal.

A través de los años ambas costas han sido fuertemente alteradas por procesos antrópicos y naturales, en especial durante la última década;

debido a la fuerte presión ejercida por las actividades que ha generado el turismo, la maricultura, el aumento del valor de la tierra, las migraciones y la tenencia de la tierra por parte de consorcios y personas no nativas de las áreas costeras.

En los últimos años el país ha experimentado un creciente desarrollo turístico, en especial sobre las áreas litorales marinas, lo cual genera cambios rápidos en la propiedad de las tierras, con el creciente aumento de precios de las propiedades.

De acuerdo con la Ley No. 6043 vigente, la Zona Marítimo Terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. El usufructo y administración de la misma, tanto de la zona pública como de la restringida corresponde a la municipalidad.

Zona marítimo terrestre

Comprende una franja de doscientos metros de ancho (200 m.) a todo lo largo de los litorales Caribe y Pacífico, cualquiera que sea su naturaleza, medido horizontalmente a partir de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar al descubierto en la marea baja. Se dispone que para todos los efectos legales la mencionada zona comprende islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda la tierra en forma natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúan las islas cuyo dominio y administración se determine en la Ley No. 6043 o en leyes especiales.

En el artículo 10 de la Ley 6043, se establece que la **Zona Marítimo Terrestre** se compone de dos secciones, la **Zona Pública** y la **Zona Restringida**.

Zona Pública:

"Es la faja de terreno de cincuenta metros de ancho (50 m) a contar de la pleamar ordinaria. **La línea de pleamar ordinaria es para el litoral Pacífico el contorno o curva de nivel que marca la altura de 115 centímetros sobre el nivel medio del mar, y para el litoral Atlántico es el contorno que marca la altura de 20 centímetros sobre el nivel medio del mar**". Así también, las áreas que quedan

al descubierto durante la marea baja es "zona pública: los islotes, peñascos y formaciones naturales que sobresalgan del mar; lo mismo que los manglares, esteros y litorales continentales e insulares del territorio nacional", sea cual fuere su extensión. Salvo las excepciones establecidas por la Ley No. 6043, la Zona Pública no puede ser objeto de ocupación bajo ningún título ni en ningún caso nadie podrá alegar derecho alguno sobre ella. Estará dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de las personas".

En casos excepcionales es permitido el desarrollo de infraestructura para actividades dependientes de la costa en la zona pública y deben estar situadas junto al mar, tales como mariculturas, muelles para proyectos pesqueros, deportivos y puertos, como por ejemplo el puerto Caldera en la Costa del Pacífico y Moin en el Caribe.

Zona Restringida:

"La zona restringida está constituida por la franja de ciento cincuenta metros restantes (150 metros) por las islas. Allí únicamente las municipalidades con jurisdicción en litorales, podrán otorgar concesiones, de conformidad con lo dispuesto en la **Ley No. 6043**, salvo las excepciones que la misma establece". Le corresponde a la respectiva municipalidad percibir los cánones por concepto de las concesiones que otorgue). La Ley 6043 excluye diversos tipos de uso de las tierras, incluyendo áreas ambientalmente sensibles. Algunas exclusiones importantes son ciudades y puertos costeros, áreas protegidas, esteros y manglares.

Las municipalidades con territorios costeros tienen la responsabilidad más directa y más importante de cuidar el ambiente costero y hacer cumplir las leyes. A estas se les dio la responsabilidad de otorgar concesiones en la **zona restringida**, aunque al Instituto Costarricense de Turismo (ICT) y al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) les corresponde la aprobación de las obras de infraestructura en esta zona.

Otras instituciones que comparten la responsabilidad administrativa en las zonas costeras son la Junta Administrativa para el Desarrollo de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA), el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, la Dirección Forestal, la Dirección de Vida Silvestre y autoridades portuarias.

Delimitación espacial del estudio

Para efectos de trabajo y conforme a los objetivos del mismo, el área de interés está constituida

por los terrenos que cuentan con la demarcatoria de la Zona Pública de la "Zona Marítimo Terrestre" (ZMT), definida por la Ley aprobada en 1977, denominada Ley de la Zona Marítimo Terrestre N° 6043; actividad que corresponde realizar al Instituto Geográfico Nacional.

Se excluyen todas aquellas áreas con terrenos costeros bajo legislación estatal, como los Parques Nacionales, Refugios de Vida Silvestre, Reservas Biológicas, Areas Recreativas, Reservas Indígenas, Zonas Protectoras y Reservas Forestales, los cuales conforman el Sistema de Areas Protegidas del país. También se excluyen ciudades urbanas costeras declaradas como tal por el Instituto Nacional de Urbanismo (INVU): ciudad de Puntarenas, ciudad de Quepos, ciudad de Golfito, ciudad de Limón, ciudad de Jacó y Cahuita. También el área del Proyecto Turístico Papagayo y pocos otros lugares más.

Conclusiones

Las irregularidades más sobresalientes en las costas costarricenses:

1- Destrucción de mojones

Los mojones instalados por el IGN en la demarcatoria de la Zona Pública, a menudo son destruidos por causas como: vandalismo, factores naturales (erosión marina, sismicidad), reubicación de mojones sin autorización legal, como ha sucedido en el caso del "Hotel Elena de Troya", ubicado en Punta Cuevas, (Hoja Topográfica Cabuya 3144-I).

2- Uso del suelo

Es frecuente encontrar linderos con cercas vivas o alambradas dentro de la zona pública, playas privadas que no permiten el acceso al público como por ejemplo Playa Blanca, Playa Mantas, Punta Leona (-Hoja Topográfica Tárcos 3245 II, Playa Pochote-Hoja Topográfica Río Arío 3145 II). Las causas van desde el simple "desconocimiento", como lo exponen algunas personas, hasta negligencia por parte de los arrendatarios.

También es común la presencia de obras de infraestructura, casas, cabinas o negocios alineados con los mojones, pero quedando los límites de la propiedad (patios, aceras, jardines) dentro de la zona pública.

3- Amojonamiento Distante.

Algunos sitios presentan demarcatorias

erróneas debido a las distancias muy largas entre mojones, lo cual deja de lado la topografía y morfología de la playa.

Las demarcatorias sobre áreas denominadas "cordones litorales", en donde la Zona Pública abarca gran porcentaje del terreno de estos cordones y que en ocasiones, son limítrofes con áreas estuarinas y bosques salinos (manglares), pantanos salados con vegetación herbácea bajo potestad estatal (Dirección General Forestal, MIRENEM) es frecuente encontrar arrendatarios o propietarios con prácticas de uso del suelo inadecuadas. Ejemplo de ello lo constituyen las siguientes áreas:

- Estero Ciego-Playa Buenavista, Estero Río Garza, Estero Río Lagarto-Playa Sámara, Nicoya, Guanacaste. (Hoja Topográfica Garza 3045-I).
- Estero Bejuco-Playa Bejuco, Estero Jabilla-Playa San Miguel, Estero Coyote-Playa Coyote. Guanacaste. (Hoja Puerto Coyote 3145-III).
- Estero Salinas-Playa Potrero. Santa Cruz, Guanacaste (Hoja Mapapalo 3047-III).
- Estero Organos-Playa Organos, Estero Los Muertos-Playa Los Muertos. Puntarenas. Hoja Topográfica Tambor, (3245-III)
- Estero Quebrada Cañablancal-Playa Herradura, Estero Los Diegos-Playa Hermosa. Puntarenas, (Hoja Topográfica Herradura - 3244-I).
- Estero Aserradero-Playa Esterillos Oeste, Estero Tigre-Playa Esterillos Este, Estero Bejuco-Playa Bejuco, Estero Palma-Playa Palma, Estero Zapote-Playa Palma, Estero Palo Seco-Playa Palo Seco. Puntarenas, (Hoja Topográfica Parrita 3344 IV).
- Estero Río Pánica - Bahía Ballena. Puntarenas, (Hoja Topográfica Río Arío 3145- II).

Debido a estas anomalías es frecuente encontrar arrendatarios y/o propietarios sobre estas áreas, con la consecuente eliminación de bosques salinos o vegetación asociada con la consecuente eliminación de los ambientes naturales.

4- Tenencia de arrendamientos

Aunque muchas de las playas del país cuentan con las respectivas demarcatorias, uno de los principales problemas que se presentan en la mayoría de éstas es la ausencia de los verdaderos arrendatarios, lo que da como resultado lotes en estado de abandono. Otro punto lo constituyen los arrendamientos en manos de extranjeros pero inscritos a nombre de nacionales, esto hace que la información requerida o suministrada no es la más adecuada o veraz.

5- Participación Municipal

Los gobiernos locales, encargados de velar por el cumplimiento de las disposiciones en la Zona Pública, pareciera que han descuidado su misión, ya que mucha información no consta en sus archivos. Las causas más frecuentes son: falta de personal estable y capacitado en las reglamentaciones de la Zona Marítimo Terrestre o en lo específico de la ley No. 6043.

La situación económica e institucional-gubernamental que potencia las irregularidades reseñadas:

1- Venta y Sobrevalorización de la Tierra

Muchos nacionales venden sus tierras incluyendo sus concesiones, y consecuentemente, cambian su modo de vida. Bahía del Coco es hoy en día un claro ejemplo del impacto negativo del turismo desplanificado del país. Los denominados complejos turísticos exclusivos se han adueñado y/o monopolizado las mejores playas. Ejemplo de ello lo constituyen las áreas litorales del Parque Nacional Manuel Antonio y áreas vecinas con un potencial escénico impresionante, que atrae a inversionistas y turistas cada vez más. El valor de las propiedades cerca de estas playas es sin lugar a dudas uno de los más altos en Costa Rica.

El desarrollo turístico ha sido tan rápido que muchos residentes expresan su gran preocupación sobre el desarrollo exagerado de esta actividad sin una planificación global apropiada y el impacto social y ambiental que pueda tener en la región. En los pueblos pequeños están proliferando hoteles pequeños y modestos, adecuados a los presupuestos de los visitantes de menores recursos económicos. Los residentes locales atraídos por los precios siempre en aumento venden sus propiedades para dedicarse a trabajar labores diversas que genera la hotelería. Sin embargo, debido a que las municipalidades costeras están obligadas con los intereses locales, y a menudo con poderosos urbanizadores e inversionistas, tienen la posibilidad de evadir las legislación existente. Por lo usual estas municipalidades tienen falta de recursos monetarios y humanos para sobrellevar la carga que significan estas regulaciones.

2- Relaciones interinstitucionales

Cabe destacar que existe muy poca coordinación entre las instituciones involucradas en

experiencia que tienen los juzgados con jurisdicción en áreas costeras, en la ejecución de la ley 6043, por lo que en muchos casos se evita entrar en un territorio legal desconocido. Esto refuerza aún más el sentimiento de las autoridades municipales de que realmente no interesa hacer cumplir las reglamentaciones. En ocasiones los gobiernos municipales permiten que una actividad ilegal continúe aún cuando un juzgado haya ordenado la demolición de la obra. No hay acatamiento.

Referencias

Chinchilla V., Eduardo. 1978, Atlas Cantonalde Costa Rica. Instituto de Fomento y Asesoría Municipal. IFAM. San José,

Costa Rica.
Chinchilla, V. Eduardo. 1983. Serie de Documentos sobre la Zona Marítimo Terrestre. Instituto de Fomento y Asesoría Municipal. San José, Costa Rica.
USAID, Research and Development/ENR. Costal Resoruses Center, 1992. Las Costas de Centro América. Diagnósticos y Agenda para la Acción. The University of Rhode Island. AID Regional Office for Central America Programs.
Fundación y Conservación Internacional. 1988. Evaluación de la Conservación de los Recursos Biológicos. San José, Costa Rica.
Instituto Geográfico Nacional. Hojas Topográficas 1:50,000.
Instituto Geográfico Nacional. Fotografías Aéreas Verticales.
Ministerio Presidencia de la República. 1981.Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre y su reglamento. "La Gaceta" N°. 52 del 16 de marzo de 1977, Alcance N°74, La Gaceta N°83 del 2 de mayo de 1978.

La Escuela de Ciencias Ambientales comunica

que el curso de Miguel Altieri sobre AGROECOLOGIA,

que desde 1994 se anunció sería impartido en febrero de este año,

se efectuará en mayo o junio (fecha aún no precisada por el profesor).

La duración será de 5 días.

Está dirigido a estudiantes de nivel de posgrado.

Se realizará en aulas de la U.N.A.

(Se reciben desde ahora solicitudes de admisión.)