

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

**COMISIÓN PERMANENTE ESPECIAL DE TURISMO**

**EXPEDIENTE N.º 18.593**

**LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN  
EL ÁREA RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMA TERRESTRE**

**DICTAMEN NEGATIVO DE MINORÍA  
(7 de marzo de 2013)**

**Tercera Legislatura  
(Del 1 de mayo de 2012 al 30 de abril de 2013)**

**Segundo Período de Sesiones Extraordinarias  
(del 1 de diciembre de 2012 al 30 de abril de 2013)**

## DICTAMEN NEGATIVO DE MINORÍA

### “Ley Para la Regularización de las Construcciones Existentes en el Área Restringida de la Zona Marítimo Terrestre”

Expediente N.º 18.593

#### ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El suscrito diputado, miembro de la Comisión Permanente Especial de Turismo, rinde **DICTAMEN NEGATIVO DE MINORÍA** sobre el proyecto: No. 18.592 “**LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL ÁREA RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE**”, con base en las consideraciones que serán esgrimidas a continuación.

#### I. Trámite Legislativo

Este Expediente es iniciativa de varios diputados, siendo o presentado a la corriente legislativa en la Secretaría del Directorio el 25 de setiembre de 2012, publicado en La Gaceta No. 206, alcance 163 del 25 de octubre del 2012, y es asignado a la Comisión Especial de Turismo el 9 de octubre de 2012; luego enviado a imprenta para su publicación el 12 de octubre de 2012; para ser ingresado al orden del día para su discusión hasta el 8 de noviembre de 2012, para finalmente ser votado por el fondo en Comisión el pasado 12 de febrero de 2012.

Fue consultado a los siguientes instituciones:

- Escuela de Biología de la Universidad Nacional
- Escuela de Ciencias Ambientales de la Universidad Nacional
- Escuela de Biología de la Universidad de Costa Rica
- Universidad Estatal a Distancia
- Colegio de Biólogos
- Colegio de Geólogos
- Colegio de Agrónomos
- Instituto Costarricense de Turismo
- Ministerio de Ambiente y Energía (Minae)
- Contraloría General de la República (CGR)
- Procuraduría General de la República (PGR)
- Defensoría de los Habitantes (Defensoría)
- Todas las municipalidades del país.
- Todos los Ministerios del Estado.
- Todas las Instituciones Autónomas y semiautónomas del Estado.

#### II. Objetivo del proyecto

El proyecto pretende regularizar las construcciones existentes de forma irregular en la zona restringida (150 metros) de la zona marítimo terrestre, definida en la ley No. 6043, otorgando seguridad jurídica a través de la figura de la concesión, obligando a que las municipalidades elaboren los planes reguladores y apliquen lo que se establezca para el ordenamiento territorial, incluso la demolición de aquellas construcciones que no se ajusten al plan.

### III. Observaciones al Proyecto Presentadas en Comisión.

#### A. Observaciones Específicas por artículo no contempladas en el Texto Aprobado Vigente

**ARTÍCULO 1.- “Defensoría de los Habitantes:** La ley No. 6043, ya establece un mecanismo de regularización de la ZMT en lo que respecta a la Zona Restringida, así también, lo referente al tema de las concesiones y demás, de modo que, en buena tesis de principio, esta ley derogaría tácitamente todo lo dispuesto en la actual ley de la ZMT respecto al procedimiento de otorgamiento de las concesiones en la zona restringida.”

**CGR:** Se estaría facultando a todas los órganos y entes públicos que tienen relación con la ZMT a hacer caso omiso de las disposiciones que el ordenamiento jurídico nacional vigente exige de manera previa a la realización de una construcción en esa zona, lo que podría violentar el principio de legalidad y de interdicción de la arbitrariedad consagrados en el artículo 11 CP.

No establece qué sucede en caso de que las construcciones se hayan dado en territorios que son parte del patrimonio natural del Estado con permisos de uso y de construcción por parte de las municipalidades y que hayan sido comprendidos dentro de los planes reguladores.

Igualmente no regula los casos en que las construcciones realizadas tengan una finalidad diferente a los usos permitidos en el plan regulador aprobado, por ejemplo planes reguladores que han definido áreas para usos públicos –tales como vías o parques- y han sido construidos por particulares. Igualmente no limita la cantidad de concesiones que se puedan dar a una persona, ya sea física o jurídica, lo que podría contrariar el principio de reparto justo y equitativo de la riqueza (art 50 CP).

No establece ninguna regulación acerca de los permisos de construcción y el pago de la licencia de construcción dejados de tramitar y percibir por parte de las municipalidades, en aquellos casos en que se realizaron edificaciones sin cumplir con dichos requisitos, lo que genera inseguridad jurídica, pues no hay certeza si el INVU y las municipalidades pueden ejercer sus competencias coercitivas en ese ámbito, en cuyo caso se afectaría no sólo las potestades de imperio de dichos entes, sino también la hacienda municipal.

**MINAE:** Incluir un glosario de términos para eliminar las subjetividades.

**ARTÍCULO 2.-** CGR: Artículo sumamente amplio, y podría hacer incurrir en excesos a las municipalidades al otorgar derechos a las personas que adhieran al suelo cualquier

estructura, sin ningún sentido técnico, o arquitectónico, y sin un ligamen respecto a las personas que han habitado durante décadas esa zona, y que tienen como actividades de subsistencia la pesca y el turismo.

**MINAE:** precisar el concepto de construcción (infraestructura a regularizar, aplicarlo a construcciones habitadas o a aquellas utilizadas con un fin comercial vigente). Se podría estar regularizando lotes en la playa, sin viviendas o construcciones comerciales, cuya única infraestructura presente es una cerca demarcatoria, promoviendo la privatización de lotes dentro de la ZMT, el establecimiento de un mercado legalizado de lotes en zonas costeras. Poner explícitamente que no se van a regularizar lotes que solo tengan cercas demarcatorias o infraestructura fuera de uso o deshabitadas. En esta ley se le debe dar prioridad a la regularización de viviendas de personas de escasos recursos.

**Sistema Nacional de Áreas de Conservación:** Es muy importante la delimitación exacta de lo que se entiende por edificación (utilizar ley de construcciones). El término de permanencia es complejo y podría causar confusiones a la hora de llevarlo a la práctica (se sugiere usar parámetros de tiempo).

**ARTÍCULO 3.- Defensoría de los Habitantes:** No se establece ningún parámetro de tiempo en relación con la permanencia de esa edificación en el lugar, pues solo menciona que bastará para ser beneficiario de esa norma, la construcción “existente”; además, no define lo que debiera entenderse por edificación. Tales omisiones podrían generar que ciertas personas aprovechándose de una eventual aprobación de esta norma, construyan de un día para otro cualquier tipo de obra, aún un “rancho”, y sin contar con permisos constructivos o autorización de ningún tipo, y pretender el beneficio de tomarse prioridad para el otorgamiento de una concesión, cuando lo que en esencia pareciera intuirse del objetivo de la norma, es la permanencia de aquellas edificaciones y sus familias que durante años han estado en la zona, sin poder regularizar su situación (corregible). Esto iría en contradicción con lo establecido en el art 44 de la ley de ZMT, que establece que las concesiones serán otorgadas bajo el principio de “primero en tiempo y primero en derecho”, incluyendo que en igualdad de condiciones ha de preferirse al ocupante del terreno que la haya poseído quieta, pública y pacíficamente en forma continua. Hay que agregar que el art 44 de la ley ZMT dispone vía reglamento (art 57) que es posible establecer prioridades adicionales para el otorgamiento de concesiones, por lo que si se pretende es que las construcciones que estén en dichas zonas sea la base para establecer algún tipo de prioridad en el otorgamiento de las concesiones (analizar hacerlas por la vía del reglamento)

**Colegio de Biólogos:** Tercer párrafo, en el caso de las construcciones que requieran modificaciones estas deberán ajustarse al Plan Regulador Costero vigente, siendo que este último debe adecuarse al principio precautorio que rige en materia de medio ambiente, contemplado en la legislación internacional ratificada por nuestro país.

**CGR:** El hecho de que exista un plan regulador vigente no es garantía de que los usos que allí se determinen sean los debidos conforme con la naturaleza del terreno, y con la integración de variables tales como áreas adyacentes al territorio regulado,

ecosistemas completos, poblaciones, actividades económicas predominantes y características sociales y culturales de éstas, pues la mayoría de los planes reguladores vigentes en el litoral pacífico, han sido hechos por los mismos desarrolladores privados en función de sus intereses, en donde con base en el informe DFOE-SM-IF-2009, en el litoral pacífico, de los 83 planes reguladores, 68 (82%) fueron hechos por sujetos privados. Esta práctica promovió anarquía y caos, porque el desarrollador sólo le interesó la planificación del territorio donde se desarrollaría su proyecto, por lo que en general contradicen los intereses del desarrollo local. Por lo que si se toma como base un plan regulador vigente en condiciones similares para otorgar concesiones, podría consolidar situaciones irregulares y podría acarrear la omisión de aspectos trascendentes como el crecimiento de la población, requerimientos de infraestructura técnica y otros.

El procedimiento para la obtención de las concesiones señalada no asegura la protección de las personas que han detentado la ZMT durante décadas y viven de la pesca y el turismo como actividades de subsistencia, pues al cabo del plazo definido (6 meses) y ante el incumplimiento de la prevención de ajustarse al plan regulador obliga a las municipalidades a desalojar a dichas personas y a demoler las obras, sin que se les de una solución de reubicación, u otra que se considere pertinente.

El plan regulador debe constituirse como una parte estudiada en particular y con mayor detalle, pero integrada al plan regulador cantonal, y éste a su vez concatenado con planes reguladores regionales y del ordenamiento nacional, por lo que estos no deberán conceptualizarse como una planificación aislada de su entorno.(se debe aclarar esto en el artículo)

No señala las consecuencias en caso de que el interesado no tramite la concesión o la municipalidad no la otorgue, el ICT no las apruebe, o el Registro Público no las inscriba.

**SETENA:** Algunos planes reguladores costeros vigentes aún no han incorporado la variable ambiental, esto es porque fueron aprobados antes del año 2006 o no acataron lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo 32967-MINAE, lo que podría consolidar algunas construcciones que se hicieran violentando las consideraciones ambientales y normativas vigentes. Lo recomendable sería otorgar un plazo para que las Municipalidades incorporen la variable ambiental, y una vez aprobada decidan sobre la permanencia de la construcción, para no violentar el artículo 50 constitucional.

**Sistema Nacional de Áreas de Conservación:** En el primer párrafo no es correcto desde el punto de vista teórico-jurídico hablar de jurisdicción, se trata más bien de un ámbito de competencia territorial. Es confuso que se trate el tema de las construcciones que se adecuen al plan regulador costero y a las que no lo hagan, en el mismo artículo. Se sugiere separarlas.

La diferencia de plazos para cada supuesto parece inconveniente por una cuestión de seguridad jurídica.

**ARTÍCULO 4.- SETENA:** No está de acuerdo a que sea el órgano administrativo que acredite la comisión del daño ambiental por lo siguiente: Su función es predictiva; No valora daño ambiental; No realiza evaluaciones, sino que las aprueba; ya existen

instituciones en la AP que se encargan de determinar la comisión del daño ambiental o peligro o amenaza de daño al medio ambiente; y por último no hay capacidad de respuesta al no tener una planificación institucional para realizar esta labor.

No hay una definición que explique que es una comisión de daño ambiental, que atribuciones tiene, como se conformaría además la SETENA actualmente no cumple funciones relativas a valoraciones de daño ambiental, no existen ni procedimientos, ni instrumentalización, ni personal capacitado para llevar a cabo esta labor. Aún no hay una metodología de valoración del daño ambiental avalada ni reglamentada, incumpliendo con el principio de legalidad de que la Administración Pública solo puede hacer lo que las normas permiten (Art 11 de la LGAP).

**Defensoría de los Habitantes:** Sería necesario un levantamiento topográfico de las construcciones existentes en ese momento, ello para determinar con exactitud la cantidad de edificaciones que existen en la zona, así como la ubicación de las mismas, y al tiempo, evitar eventuales abusos por nuevas ocupaciones por parte de sujetos que pretendan aprovecharse irregularmente de la situación.

Existe omisión del establecimiento de un parámetro de tiempo en el cual la edificación deba encontrar en dicho lugar; que debería ser desarrollado.

**ICE:** Agregar al final “Las instituciones autónomas estarán exentas del pago del canon a las municipalidades, sea en precario o bien cuando exista un plan regulador”

**Municipalidad de Nandayure:** Sobre el plazo de 24 meses señalan que es poco probable que un municipio inicie y culmine un plan regulador en dicho plazo, por el tiempo que requiere reunir los fondos o el financiamiento necesario para poder sufragar el elevado costo de un plan regulador, por el tiempo que requiere el proceso de contratación necesario para la adquisición de una empresa consultora que elabore los índices de Fragilidad Ambiental y los reglamentos correspondientes.(en este tiempo debe llevar a cabo la audiencia pública, revisar y contestar las posibles oposiciones, a lo anterior se suma que el tiempo que se requiere SETENA, el ICT y el INVU en revisar la propuesta del plan regulador).

**Ministerio de Vivienda y Asentamientos Urbanos:** En relación con los 24 meses para aprobar el plan regulador, es importante recalcar que además de las carencias presupuestarias para afrontar los costos de elaboración de un plan regulador, el proceso de tramitación de los mismos a nivel del gobierno central es diverso y extenso y aunque el mismo proyecto de ley solicita a las instituciones priorizar estos planes, esto no garantiza su eficiencia.

Establecer un proceso único de revisión, por parte del gobierno nacional para los planes reguladores costeros, con un plazo de tiempo definido, tipo ventanilla única, esto partiría de un proceso de coordinación real de las instituciones encargadas de las revisiones. De no cumplirse el plazo por parte de las instituciones revisoras, habilitar a los gobiernos locales, para que en el ejercicio de su competencia constitucional, aprueban la entrada en vigencia del plan regulador a través del consejo municipal.

**CGR:** La realización de un plan regulador con posterioridad a la edificación de las construcciones podría resultar contraproducente, en razón de que el ordenamiento territorial es un instrumento para planificar el territorio y con ello determinar los

diferentes tipos de suelo con miras a lograr un desarrollo equilibrado y sostenible y obtener un proceso ordenado de crecimiento, basado en estudios y diagnósticos y no a la inversa, es decir que el uso del suelo tenga que adaptarse a las obras realizadas, y eventualmente consolidar sus situaciones irregulares.

Limita únicamente a SETENA la facultad de acreditar la comisión del daño ambiental y excluir las potestades constitucionales del poder judicial, la CGR, así como el tribunal ambiental, SINAC y el INVU, con lo que podría incurrir en infracción de los principios de legalidad e interdicción de la arbitrariedad, artículo 11 independencia de poderes, art 9 y 153 de la jurisdicción contenciosa administrativa, art 49, 41, 50 y 183 de la CP.

Falta precisar las consecuencias en caso de que cumplidos los 2 años no se haya aprobado el plan regulador respectivo.

**Sistema Nacional de Áreas de Conservación:** Debe de especificarse mejor las competencias de SETENA en cuanto a la acreditación del daño ambiental y cuál es el procedimiento si se comprueba que existe ese daño. Además es incongruente que se solicite este requisito únicamente en las situaciones en que no existe plan regulador costero y no en todos los casos. Podría resultar más grave que existan construcciones donde ya existe plan regulador que no se ajuste a este.

**ARTÍCULO 5.- ICE:** Agregar un 5 bis > “Para la elaboración de los planes reguladores, deberá considerarse la planificación a largo plazo de las instituciones autónomas de carácter nacional, la cuál será vinculante para el Plan Regulador Costero.”

Agregar otro artículo > “El MINAE podrá extender concesiones en la ZMT para la instalación de plantas de generación eléctrica con fuentes renovables, lo cual será comunicado a la municipalidad respectiva para su conocimiento.”

**CGR:** No señala con claridad las instituciones públicas a las que se dirige esta disposición, ni las funciones, obligaciones o deberes para materializar el cumplimiento de esas acciones.

**ARTÍCULO 6.- Defensoría de los Habitantes:** Para aplicar este artículo es igualmente necesario que de previo se realice un levantamiento topográfico de las edificaciones existentes, así como su ubicación, en el que se detalle la persona dueña de dicha edificación y el número total de ocupantes que alberga la edificación, lo anterior a efecto de tener un control real de las construcciones existentes para evitar abusos.

**CGR:** No señala las conductas que las municipalidades, tienen que aplicar contra el incumplimiento de esa norma.

**ARTÍCULO 7.- Defensoría de los Habitantes:** Es necesario que se desarrolle ampliamente los mecanismos y procesos, por medio del cual en efecto se operativice la manera por medio del cual las instituciones inviertan fondos no solo en la elaboración de los planes reguladores sino además en proyectos en la zona restringida, lo anterior considerando la situación que se presenta hoy día, en la cual se evita la inversión de fondos por parte de los bancos estatales, ello a pesar de que legalmente existe la posibilidad y autorización de invertir fondos en la ZMT y Planes Reguladores (contenida en art 60 y 67 de la ley 6043).

## B. Observaciones Generales de Fondo al Proyecto de Ley

**Ministerio de Gobernación, Policía y Seguridad Pública:** “no observamos razones de mérito suficientes, ni criterio de oportunidad verdaderamente válido, que haga necesario una nueva legislación con la intencionalidad de: 1) prolongar en demasía las autorizaciones o concesiones –cuando las ha habido- hasta por 20 años; 2) ni para resguardar la expectativa a quienes al margen del ordenamiento jurídico han pretendido permanecer o lograr algún aprovechamiento ilegítimo dentro de la ZMT, toda vez que se varía el supuesto para quienes han estado antes de los últimos 5 años una vez aprobado este Proyecto.

**Defensoría de los Habitantes:** El Proyecto no hace referencias al tema ambiental y no se establece un apartado de leyes que se derogarían o bien se modificarían, para evitar cualquier contradicción legal o interpretaciones erróneas.

**Japdeva:** previo a cualquier decisión que se quiera tomar para regular y/ ocupar esas zonas, el IGN debe marcar y delimitar la ZMT, además debe existir un Plan Regulador Costero de la respectiva jurisdicción que debe ser elaborado y aprobado previamente, este es un requisito sine qua nom que norma el proyecto en análisis, para que se puedan otorgar los permisos que el mismo proyecto como tal prevé.

**Municipalidad de Matina:** Una de las razones por las que no se ha aprobado en muchos cantones el respectivo plan regulador costero, es por la insuficiencia del presupuesto que pueda ser utilizado para dicho fin; en colación consideramos que el proyecto en cuestión, podría identificar una fuente de financiamiento para aquellas municipalidades, que mediante estudio demuestro no tengan capacidad económica para llevar a cabo dicha obligación.

**Contraloría General de la República:** Ninguno de los proyectos identifican con claridad y precisión las áreas que se encuentran habitadas por personas que podrían ameritar un trato especial, ni establece el estudio, censos, o diagnósticos, así como su situación legal, social y económica. Es decir que sin considerar estos aspectos y otros más, se propone hacer una conversión al legalizar de manera general lo que el ordenamiento jurídico vigente ha estipulado como ilegal, provocando con ello la inaplicación del régimen de responsabilidad civil ante el pago de indemnizaciones por la dación de permisos o patentes de manera ilegal, y el levantamiento del régimen sancionatorio disciplinarios, civil y penal. Al dejar el proyecto de manera abierta los estudios de la CGR han evidenciado que algunas personas que han realizado construcciones ilegales en ZMT no son familias costarricenses, por lo que se confirma un alto riesgo de que se favorezca a personas que no califican conforme a esas condiciones y por tanto no se dirija a proteger a comunidades y su identidad cultural.

**MINAE:** Si no se le incorpora una visión de integralidad y sostenibilidad ambiental puede generar vicios de inconstitucionalidad, por lo que se sugiere que dentro del marco de este proyecto de ley se tomen en cuenta criterios que aseguren la sostenibilidad de las poblaciones que ocupan las construcciones de la ZMT, para

asegurar un adecuado alcance y que no se estén generando problemas a futuro que no se consideraron inicialmente.

Que se ponga como requisito para la regularización de las construcciones en la ZMT, el cumplimiento de toda la legislación sanitaria vigente. Que aquellas construcciones que no tengan sistemas de tratamiento de las aguas servidas y/o negras, en aquellas zonas de suelo arenoso sobre mantos acuíferos, porque habría un gran peligro de contaminación de dichos acuíferos. Que las viviendas o construcciones que no cumplan con los parámetros, condiciones y dimensiones mínimos establecidos en normativa de protección de la salud y el ambiente, no se puedan regularizar.

Este proyecto no hace diferenciación entre las construcciones establecidas antes de la promulgación de la ley de la ZMT y las que se construyeron con posterioridad a ésta. Recomiendan que se le dé prioridad a la regularización de aquellas construcciones establecidas en la ZMT con posterioridad a la promulgación de la Ley y que no cuenten con permiso de construcción, deben tener un trato diferenciado, en especial, se debe valorar no dar la regularización a aquellas construcciones que no sean de viviendas familiares para gente de escasos recursos.

No establece un tiempo límite para las concesiones. Tampoco deja claro si estas concesiones dadas por medio de los mecanismos de regularización, pueden darse de nuevo de forma repetida al mismo beneficiario. De no dejar claro este asunto, las concesiones pueden entenderse como de forma indefinida, lo cual no es adecuado para la colectividad en general. Debe definirse por cuánto plazo se da estas concesiones, así como si se va a dar la renovación de la concesión y por cuántas veces se puede otorgar esa renovación.

Establecer parámetros de densidad y tamaño mínimo y máximo de las propiedades a inscribir en la ZMT. Hacer una diferencia entre las propiedades con construcciones en zona urbana (que por lo general están más densamente establecidas) y las de la zona rural costera. Que la definición de los tamaños mínimos de lotes con construcciones en la ZMT, permita el establecimiento de sistemas de tratamiento de aguas contaminadas, así como el cumplimiento de las dimensiones mínimas establecidas para viviendas y establecimientos comerciales en la ley general de salud. Deben definirse si se van a permitir las segregaciones en propiedades regularizadas o no.

Cambio de uso de suelo en zonas costeras: La ley forestal prohíbe expresamente el cambio de uso del suelo de áreas que tienen bosque a cualquier otro uso del suelo. De hecho, el cambio de uso del suelo está tipificado como un delito, por lo que se recomienda hacer diferenciación y excluir del proceso de regularización a aquellas propiedades en donde haya ocurrido un cambio de uso del suelo con afectación de bosques costeros.

El mal manejo de residuos es una fuente de contaminación, impacto ambiental negativo e insalubridad en muchas zonas costeras. Existe una ley para el manejo integral de residuos (No. 8839), debe gestionarse que el proceso de regularización ayude a promover la gestión integral de residuos en las zonas costeras. La presente ley no menciona nada al respecto, por lo que se sugiere el cumplimiento de la ley citada para regularizar las construcciones.

Que se establezca la no transferibilidad de la concesión de las construcciones regularizadas en la ZMT, mientras dure el plazo de la concesión.

Que no se inicie un proceso de regularización de construcciones en la ZMT, hasta que no se tenga un inventario nacional de eventuales beneficiarios de este programa. Que ese inventario sea dado a conocer públicamente, para que la población tenga oportunidad de ayudar en la transparencia de este proceso.

Se han dado casos en que una misma persona se ha visto beneficiada por las ayudas estatales en diferentes localidades. El presente proyecto no prevé nada al respecto. Por lo que se sugiere que el proyecto de ley quede claramente establecido la obligatoriedad de implementar una base de datos de construcciones regularizadas a nivel nacional. Que se definan los responsables de implementar esta base de datos y los responsables de mantenerla al día.

Limitar este beneficio a personas físicas y excluir las sociedades anónimas, ya que es una figura que se presta para escapar de controles.

Establecer claramente los criterios de selección y evaluación de los eventuales beneficiarios de este proyecto de ley (limitarlo solo a personas que requieran el beneficio por su condición socioeconómica).

La normativa ambiental define una serie de actos contrarios a ésta, que se constituyen en delitos. Este proyecto estaría brindando una especie de inmunidad a aquellas personas que ya cometieron delitos ambientales, al regularizarles su condición, por lo que se sugiere definir que no se regularice ninguna construcción a un poseedor que haya incurrido en delitos ambientales.

**Sistema Nacional de Áreas de Conservación:** Se omite por completo hacer referencia a la situación del Patrimonio Natural del Estado en zona marítimo terrestre y a las competencias exclusivas y excluyentes del SINAC en cuanto a su administración, además de lo dicho por la Ley 9073. Recordemos que el Sistema Nacional de Áreas de Conservación tiene competencias muy específicas que suspenden la aplicación de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre en forma excepcional cuando se trate de Áreas Silvestres Protegidas y Patrimonio Natural del Estado aunque este se encuentre en la zona marítimo terrestre.

### **C. Servicios Técnicos**

A la fecha de rendido este dictamen, no había sido presentado el informe de servicios técnicos del Expediente en mención.

### **IV. Conclusiones**

- Como se puede extraer de las observaciones hechas al Expediente, las cuales debo señalar que no fueron objeto análisis previo en sesiones de trabajo de la Comisión Permanente Especial de Turismo, y por lo tanto ameritan una profunda discusión sobre su viabilidad, por lo que de lo expuesto se puede observar con meridiana claridad, que el mismo presenta múltiples problemas en su articulado,

así como en el fondo, considerando además que esta propuesta no alcanzó la madurez necesaria y se dio un prematuro dictamen afirmativo mayoritario, que podría dar paso a una ley muy precipitada que no resuelva los problemas en la zona restringida de la zona marítimo terrestre y más bien podría agravar la situación.

- Con respecto a asuntos de constitucionalidad, preocupa que la propuesta podría presentar vicios de inconstitucionalidad en relación con los principios de legalidad y de interdicción de la arbitrariedad (art 11 CP); principio de progresividad (materia ambiental), reparto justo y equitativo de la riqueza (art. 50 CP).
- Preocupa excepcionalmente a este legislador lo señalado por la Contraloría, en el sentido de que “el procedimiento para la obtención de las concesiones señaladas no aseguran la protección de las personas que han detentado la ZMT durante décadas y viven de la pesca y el turismo como actividades de subsistencia, pues al cabo del plazo definido (6 meses) y ante el incumplimiento de la prevención de ajustarse al plan regulador, obliga a las municipalidades a desalojar a dichas personas y a demoler las obras, lo que podría más bien incrementar los graves problemas sociales vigentes con las personas de escasos recursos en esas zonas costeras. Debería en este sentido mas bien darse prioridad a viviendas de personas de escasos recursos.
- Con respecto al otorgamiento de concesiones, no establece ninguna restricción, ni limita la cantidad de concesiones que se puedan dar a una o varias personas físicas y/o jurídicas, contrariando –como lo señala la Contraloría- que podría violentar el principio constitucional de reparto justo y equitativo (art 50 C.P), y promover o fomentar un mercado especulativo (ventas) de las concesiones otorgadas. Preocupa además la falta de claridad y omisiones con respecto a las construcciones vigentes, lo que podría permitir la construcción de cualquier obra para reclamar un derecho de otorgamiento de concesión.
- Es muy factible el incumplimiento de las Municipalidades en la elaboración de los planes reguladores costeros que establece dicho Proyecto de Ley –en un plazo de 24 meses-, dado que ha sido público y notorio, que la no elaboración de dichos planes en los municipios, se deben a que no se cuenta con recursos económicos suficientes (carencias presupuestarias) dado sus elevados costos, además por el tiempo que requiere el proceso de contratación de una empresa consultora y su procedimiento de consulta popular, lo que podría dar una serie de incumplimientos masivos a la futura ley aprobada y hacerla por tanto inaplicable para varios municipios costeros.

## **V. Recomendación**

Para rendir el presente dictamen, se valoró las respuestas a todas las consultas del expediente, así como observaciones, consultas e investigaciones realizadas por este Despacho, por lo que consideramos inconveniente aprobar este Proyecto de Ley y abrir un espacio permanente de análisis para la búsqueda definitiva de una solución de las poblaciones costeras que habitan en la zona marítimo terrestre.

Por lo tanto, con fundamento en lo anteriormente expuesto, se recomienda al Plenario Legislativo la votación negativa y en efecto el archivo definitivo del Expediente número 18.593, denominado **“Ley Para la Regularización de las Construcciones Existentes en el Área Restringida de la Zona Marítimo Terrestre”**.

**Jorge Alberto Gamboa Corrales**  
**DIPUTADO**