

CARRANZA MAXERA: Problemas graves en las costas de Costa Rica

## **PROBLEMAS GRAVES EN LAS COSTAS DE COSTA RICA**

*Lic. Elías Carranza Maxera<sup>(\*)</sup>*

(Recibido 06/09/08; aceptado 26/11/08)

---

(\*) Licenciado en Derecho. Abogado de la Oficina de Asesoría Técnica y Relaciones Internacionales del Ministerio Público.  
Teléfono 8399-0965 • Fax 2524-3061  
e-mail: elias81cr@gmail.com

## RESUMEN

El objeto del presente artículo es aportar algunas notas sobre varios de los problemas más serios que se están presentando actualmente en las zonas costeras de Costa Rica.

**Palabras clave:** Acceso a las Playas, Concesión, Patrimonio Natural del Estado, Plan Regulador Costero, Zona Marítimo Terrestre.

## ABSTRACT

This paper depicts some issues of the most serious juridical and ecological problems presently occurring on the coastal areas of Costa Rica.

**Key words:** Beach access, Concession, State's Natural Patrimony, Coastal Zoning Plan, Maritime Zone.

## **SUMARIO**

Introducción

1. Problemas que se presentan en las zonas costeras de Costa Rica
  - 1.1. Privatización de las playas
  - 1.2. El problema con el agua
  - 1.3. Favorecimientos en el otorgamiento de las concesiones
  - 1.4. Compra de tierras costeras por parte de extranjeros
  - 1.5. Otorgamiento de las concesiones a distintas personas jurídicas que están controladas por las mismas personas
  - 1.6. Usurpación del patrimonio natural del Estado y destrucción de los bosques costeros
  - 1.7. Deficiente planificación costera

Conclusiones

Bibliografía



CARRANZA MAXERA: Problemas graves en las costas de Costa Rica

## INTRODUCCIÓN

Desde hace ya varios años, la gran mayoría de las zonas costeras de Costa Rica están experimentando un gran auge urbanístico que está produciendo diversos problemas sociales y ambientales, que si no son tratados con las medidas adecuadas y urgentes, producirán consecuencias negativas irreparables.

En este trabajo, se pretende enumerar varios de los problemas más graves que se presentan en esta zona, problemas que con el paso del tiempo sólo han tendido a agravarse.

### 1. PROBLEMAS QUE SE PRESENTAN EN LAS ZONAS COSTERAS DE COSTA RICA

Los problemas que afectan las zonas costeras de nuestro país son muchos y de muy diversa índole. A continuación se detallan varios que son sumamente serios y preocupantes:

#### 1.1. Privatización de las playas

El artículo 20 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, Ley Número 6043, dispone que la zona pública estará dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de las personas. También afirma que las municipalidades respectivas, el Instituto Costarricense de Turismo, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Ministerio de Obras Pública y Transporte, deberán dictar y hacer cumplir las disposiciones necesarias para garantizar el libre y seguro tránsito de las personas y el uso público de esta zona.

Muy importante es el artículo 23 de la Ley 6043 en lo que respecta al derecho que tienen los ciudadanos de acceder a las playas, ya que le impone al Estado y a las Municipalidades la obligación de *“construir vías, para garantizar el acceso a la zona pública”*. Además, este mismo artículo dispone que *“se declara de interés público toda vía de acceso existente o que se origine en el planeamiento del desarrollo de la zona pública y procederá su expropiación. Pero si se trata de inmuebles que estuvieran con restricciones específicas para vías públicas a favor del Estado o sin inscribir en el Registro Público, bastará que sean declaradas de libre tránsito mediante decreto ejecutivo.”*

Revista de Ciencias Jurídicas N° 120 (89-108) setiembre-diciembre 2009

El artículo 53 de la misma ley establece distintas causas por las que las concesiones en la zona restringida pueden ser canceladas por la municipalidad respectiva, por el ICT o el Instituto de Tierras y Colonización, según corresponda. En lo que respecta a esta ponencia es importante la causal d de este artículo que dice que:

- d. Si el concesionario impidiere o estorbare el uso general de la zona pública.

El artículo 55 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre dispone que “extinguida una concesión por motivos imputables al concesionario, las mejoras, edificaciones e instalaciones que hubiere en la parcela quedarán a favor de la municipalidad respectiva, sin que esta deba reconocer suma alguna por aquéllas.”

Tenemos que entender que estos dos últimos artículos son herramientas muy valiosas que tienen las municipalidades para hacer respetar el uso público de las playas, debido a que si se demuestra que el concesionario impide o estorba el uso general de la zona pública, el municipio no debe reconocer a éste el valor de las edificaciones y mejoras que existieran en la parcela objeto de la concesión.

El artículo 58 de esta ley es muy particular debido a que hace una distinción que me parece antojadiza y que creo que se debería aplicar tanto a las concesiones con fines agropecuarios como a las que tienen fines turísticos:

*“Las concesiones para fines agropecuarios deberán indicar el destino que se dará a los terrenos y la cabida de la parcela o lote respectivo, a cuyo efecto deberá levantarse el plano del área a concederse. Quedan sujetas a la condición de que el concesionario no podrá impedir, antes bien la facilitará, la construcción de vías de acceso a la zona pública, sin que el Estado o sus instituciones, ni las municipalidades deban reconocer suma alguna por las áreas tomadas para hacerlas.”*

También el reglamento de la ley 6043 hace referencia al uso público de las playas al definirlo en su artículo 2 inciso 1 como:

*“El derecho que tiene toda persona de usar y disfrutar de la zona pública en toda su extensión, sin otra limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos”.*

CARRANZA MAXERA: Problemas graves en las costas de Costa Rica

En el artículo 9 de este mismo reglamento se dispone que en el ejercicio del derecho al uso público *“debe tenerse siempre presente el interés general, garantizándose en todo momento el acceso a la zona y el libre tránsito en ella de cualquier persona, la práctica de deportes y de actividades para el sano esparcimiento físico y mental.”*

Leyes posteriores a la 6043 también se refieren al uso público a que están destinadas las playas de nuestro país. La Ley de Incentivos Turísticos, ley número 6990 de 1985, establece en su artículo 16 que: *“Esta ley no afecta los alcances de la ley N° 6043 del 2 de marzo de 1977, en lo concerniente a la zona pública...”*

El artículo 17 de la Ley 6990 es muy interesante y poco mencionado en las sentencias de nuestros tribunales o en los dictámenes u opiniones de la Procuraduría. Esta norma hace una interpretación auténtica de la Ley 6043, al indicar que: *“Interprétase auténticamente la Ley sobre la Zona Marítimo-Terrestre, N° 6043 del 10 de marzo de 1977, en el sentido de que todas las concesiones otorgadas sobre la zona restringida, con fundamento en dicha ley, no pueden impedir el acceso del público a la zona inalienable de cincuenta metros, salvo si dicho acceso es posible por una vía destinada a ese efecto.”* Esta norma es clara por lo que tenemos que entender que en el caso de una playa que fue mal planificada al no prever un camino público para que la gente pueda acceder a ésta, los concesionarios no pueden impedir que la gente llegue a la zona pública a través de sus concesiones.

La Ley de Concesión y Operación de Marinas Turísticas, Ley número 7744 de 19 de diciembre de 1997 también se refiere al uso público de las playas. En su artículo dos párrafo tercero, establece que: *“Garantízase el derecho de toda persona a usar la zona pública y disfrutar de ella en toda su extensión, sin perjuicio de las restricciones que la Comisión interinstitucional de marinas y atracaderos turísticos establezca por razones topográficas, de seguridad o de salud de las personas.”*

El Reglamento a la Ley 7744, que es el Decreto número 27030-TUR-MINAE-S-MOPT de mayo de 1998, regula en su artículo 5 párrafo segundo que:

*“Además el concesionario deberá proveer las medidas de seguridad necesarias para garantizar el libre tránsito por la zona pública.”*

Revista de Ciencias Jurídicas N° 120 (89-108) setiembre-diciembre 2009

Pero a pesar de que las leyes nacionales son tan claras en cuanto al uso público de las playas, se presentan en Costa Rica problemas en el acceso a las playas. Actualmente, en distintas zonas costeras de nuestra nación, la gente común no puede del todo acceder a ciertas playas o, su acceso se le hace muy difícil.

Algunos de los problemas que se dan con el acceso a las playas son los siguientes:

- 1) En muchas zonas costeras en donde había un camino por el que la gente accedía a ésta, cuando se aprueban los planes reguladores, se han dado casos de que se suprimen estos caminos y se los pasa a otro lugar que hace más difícil el acceso para las personas.
- 2) Se hacen caminos públicos que en teoría están abiertos para todas las personas pero que en la realidad están cerrados por agujas, portones o guardas que sólo permiten que pasen determinadas personas. Ejemplo de esto es Bahía Pez Vela en Guanacaste.<sup>(1)</sup>
- 3) Se hacen caminos públicos diseñados de una forma para que indirectamente la gente desista de ir a ese lugar. Esto es el caso de Playa Blanca en Papagayo, en donde para poder llegar a la playa hay que caminar por un trillo de más de un kilómetro y medio de bajada y en el que para retornar hay que hacerlo todo de subida, en una cuesta con una gran pendiente.<sup>(2)</sup>
- 4) Se cierran caminos públicos que por años las comunidades han utilizado para acceder a la costa y que en muchas ocasiones son los únicos que existen para llegar a ésta, por lo que se da una privatización de hecho del litoral. En la península de Osa esto es muy frecuente.<sup>(3)</sup>

---

(1) Luis Guillermo Miranda (2005). *El acceso a las playas*. Entrevista: San José. 24 de julio de 2005.

(2) Gira del autor de este artículo a Papagayo. 5 de septiembre del 2004.

(3) Alcides Parajeles (2005). *Caminos cerrados en el Golfo Dulce*. Entrevista: Rincón de Osa. 15 de agosto de 2005.



CARRANZA MAXERA: Problemas graves en las costas de Costa Rica

- 5) Hasta se ha dado el caso de que se prohíba a las personas en unas playas de Isla Caballo, llegar a la costa por el mar, debido a que guardas de seguridad privado lo impiden. Esto lo han contado pobladores de las Islas Venado y Caballo.<sup>(4)</sup>

Para todos estos problemas, la Ley 6043 tiene una excelente solución, cancelar la concesión al que impida el disfrute de la zona pública. El problema es que esta norma parece letra muerta, pero si se empezara a utilizar y se dieran sanciones ejemplarizantes en este sentido, el problema se podría empezar a solucionar.

## 1.2 El problema con el agua

En nuestro país, a diferencia de otros, tenemos una gran cantidad de agua dulce. Pero como se viene denunciando desde hace mucho tiempo, este recurso está seriamente amenazado por distintas razones, como son: la falta de tratamiento de las aguas servidas, la contaminación por el uso de pesticidas y agroquímicos, contaminación de mantos acuíferos, disminución del caudal de muchos ríos, entre otros muchos problemas.

La provincia de Guanacaste es la que tiene más serios problema con este líquido. En los veranos, hay una gran sequedad que produce muchos incendios forestales y pérdidas para la agricultura.

Pero aunque esta sea la zona más seca de nuestro país, esto no ha importado para que se pongan canchas de Golf en los Hoteles más lujosos o para que casi todo el que tiene una casa en la playa, si tiene buenos ingresos, tenga una piscina.

Además del gran desperdicio de este preciado líquido en actividades que no son vitales, como sería el abastecimiento de poblaciones, desde hace algunos años se viene dando una gran disputa entre los vecinos de estos lugares con el sector turístico y de bienes raíces. Ejemplos de estas disputas las tenemos en Conchal, Papagayo y más recientemente en Sardinal de Carrillo.

---

(4) Entrevista del autor a pobladores de Isla Venado (2005). Gira por la isla. 30 de agosto de 2008.

Revista de Ciencias Jurídicas N° 120 (89-108) setiembre-diciembre 2009

Guanacaste es una provincia muy pobre pero con grandes riquezas. Tenemos comunidades en las que el gobierno no invierte lo suficiente en la infraestructura que necesitan, pero por otro lado Instituciones como el A y A y el SENARA presentan iniciativas como el “*Proyecto Conducción de Agua para los sectores Nimboyores y Papagayo*”.

En este se pretende invertir 25 millones de dólares para llevar 500 litros por segundo para riego en la zona Nimboyores-Conchal y otros 500 litros por segundo para riego en Papagayo.<sup>(5)</sup>

Ante este tipo de proyectos surgen preguntas de ¿quién serán los beneficiados? o ¿si será sostenible? En este tema creo que se deben ver cuáles son las prioridades, y garantizar como una prioridad el derecho al agua para satisfacer las necesidades básicas humanas.

### 1.3. Favorecimientos en el otorgamiento de las concesiones

El área del Proyecto Turístico del Golfo de Papagayo abarca un área que mide casi 2000 hectáreas. El grupo Ecodesarrollo Papagayo “*es el concesionario que más hectáreas posee en la zona marítimo terrestre de todo el país.*”<sup>(6)</sup>

Lo anterior no necesariamente significa que hay algo ilegal en que les hayan dado una concesión, pero lo que parece un abuso es que a cualquier persona, sea física o jurídica, se le entreguen en concesión porciones tan grandes de terreno.

Por otra parte, en los medios periodísticos de nuestro país se informó de las concesiones que se le habían otorgado al señor Rubén Pacheco Lutz, ex Asesor Presidencial en Turismo, quien también fue

(5) Gadi Amit (2004). *Invertir en Desarrollo. ¿Para quién?* Confraternidad en Acción, número 9, página 4, en igual sentido ver el Periódico *La Nación*, del 26 de septiembre del 2004, *Pulso en Guanacaste por suministro de agua*.

(6) Periódico *El Financiero*, Informe Especial, *Muchas Concesiones, pocos proyectos*, del 14-20 de marzo del 2005, N° 505, página 14.

CARRANZA MAXERA: Problemas graves en las costas de Costa Rica

Ministro de Turismo de nuestro país y quién es primo del ex presidente de la República, Abel Pacheco de la Espriella.<sup>(7)</sup>

Estos son sólo dos casos, pero que reflejan el gran desorden que se está dando con este tema en todas las zonas costeras del país. Hay que hacer mención que el Estado, a través de sus distintas instituciones, no puede promover que grandes extensiones de tierra sean otorgados a pocas personas, sino que su deber es repartir la riqueza entre todas las personas.

#### 1.4. Compra de tierras costeras por parte de extranjeros

Ordena la ley 6043 (en su artículo 47) que **no se otorgarán concesiones a:**

- “a. A extranjeros que no hayan residido en el país por lo menos durante cinco años;***
- b. A sociedades anónimas con acciones al portador;*
- c. A sociedades o entidades domiciliadas en el exterior;*
- cb. A entidades constituidas en el país por extranjeros; y*
- d. A entidades cuyas acciones o cuotas o capital, correspondan en más de cincuenta por ciento a extranjeros.”*

En el artículo 57 de este mismo cuerpo normativo se ordena en el inciso d) que ninguna persona junto con su cónyuge e hijos menores, podrá tener más de una concesión.

Las dos normas anteriormente citadas han sido violadas en muchos casos debido a que ni las municipalidades ni el ICT han podido o han querido establecer un buen registro de las concesiones que otorgan.

---

(7) En este sentido, ver el Periódico *La Nación* del Lunes 30 de mayo, páginas 4-6, martes 31 de mayo, páginas 3-5 y miércoles 1 de junio, páginas 3-5, todos del 2005.

Revista de Ciencias Jurídicas N° 120 (89-108) setiembre-diciembre 2009

Los administradores de las costas carecen de sistemas informáticos para los expedientes y las búsquedas de información deben hacerse manualmente. Esto ha influido en que algunos casos personas físicas tengan en su nombre más de una concesión o que se otorguen a sociedades controladas por extranjeros, aunque ambos hechos están prohibidos por la ley, o que existan personas y empresarios con obras construidas en la ZMT sin tener el derecho.

Distintas investigaciones, la más reciente del periódico nacional el Financiero, señalan un hecho innegable, que los extranjeros dominan las concesiones costeras. Estos extranjeros, cuyo principal país de origen es Estados Unidos, aparecen como socios o directivos de las sociedades anónimas concesionarias.

Exactamente, ocho de cada diez concesiones otorgadas en la Zona Marítimo Terrestre tienen participación de capital o administrativa de personas extranjeras.

Esto es alarmante y debe hacerse algo urgentemente, porque se dan muchas situaciones en las que por un lado a muchos nacionales no se les otorga la concesión si la solicitan, o en otros casos, si no tienen ésta y son pobladores, ocupantes u ocupantes ilegales, son reubicados si aparece una persona que hace un plan regulador y le otorgan toda la playa en concesión, pero para combatir el fenómeno de que la gran mayoría de los dueños son extranjeros no se toma ninguna acción.

### **1.5. Otorgamiento de las concesiones a distintas personas jurídicas que están controladas por las mismas personas**

Otro gran problema que se está dando es que se otorgan concesiones a distintas personas jurídicas que están controladas por las mismas personas. Esto se ha utilizado para violar la ley, por lo que tenemos casos como el de Playa Pará en Manuel Antonio, en el que dos extranjeros, a través de más de 20 sociedades anónimas distintas, lograron la aprobación de un Plan Regulador Costero, con el consentimiento de la Municipalidad de Aguirre, del Instituto Costarricense de Turismo y del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. También es el caso de Playa Zapotillal y Nombre de Jesús, en Santa Cruz, Guanacaste.

Se debe entender que hay que tratar de evitar una concentración de terrenos estatales entre pocas personas, procurando repartir

CARRANZA MAXERA: Problemas graves en las costas de Costa Rica

adecuadamente las posibilidades de uso y disfrute de estos bienes entre el mayor número de personas posible, de manera que se beneficie a toda la comunidad.

Sobre el tema de las personas jurídicas que tienen más de una concesión, la PGR se pronunció en el Dictamen 157-2001.

*“El fin público que se persigue, que es el de reparto de la riqueza y beneficio de todos, faculta a los municipios a denegar solicitudes de concesiones cuando el solicitante, sea incluso una persona jurídica, ostente con anterioridad una concesión.”<sup>(8)</sup>*

Es claro que el artículo 57, inciso e) de la Ley 6043 prohíbe el otorgamiento de más de una concesión a una persona física. *“Pero lo anterior no impide que la Administración, en uso de sus potestades discrecionales, pueda denegar una solicitud a personas jurídicas, a sus participantes o socios, previa verificación, cuando se encuentran en la misma situación prevista por ese numeral para las personas físicas.”<sup>(9)</sup>*

A criterio de la Procuraduría, igual criterio podrá seguirse en aquellas áreas declaradas como no turísticas, tanto para personas físicas como jurídicas, con el fin de evitar concentraciones de terrenos en manos de unos pocos.

Lleva la razón el abogado del Estado en este dictamen, porque si seguimos el criterio de que esto sólo aplica para las personas físicas, la ley 6043 es totalmente fácil de burlar. Al seguir esta interpretación del artículo 57, se logra el fin de la norma que es evitar la concentración de las concesiones en pocas manos. Es una lástima que este criterio no se está siguiendo en el país, por lo que creo que una reforma legal en este sentido es urgente.

---

(8) Procuraduría General de la República, Dictamen Número 157-2001, del 29 de mayo del 2001.

(9) Procuraduría General de la República, Dictamen Número 157-2001, del 29 de mayo del 2001.

Revista de Ciencias Jurídicas N° 120 (89-108) setiembre-diciembre 2009

### 1.6. Usurpación del patrimonio natural del Estado y destrucción de los bosques costeros

El artículo 73 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre señala que ésta “*no se aplica a las zonas marítimo terrestres, incluidas en los parques nacionales y reservas equivalentes, las cuales se registrarán por la legislación respectiva.*”

Por su parte, el artículo 13 de la Ley 7575 establece que el “*patrimonio natural del Estado estará constituido por los bosques y terrenos forestales de las reservas nacionales, **de las áreas declaradas inalienables...***”. Continúa este artículo diciendo que el MINAET administrará el patrimonio natural.

Los bosques de la zona marítimo terrestre están incluidos en el patrimonio natural al ser bienes de dominio público, que son bienes inalienables, inembargables e imprescriptibles.

Nuestra Sala Constitucional, en diversos fallos ha señalado que estos bosques pertenecen a este patrimonio:

“*El Patrimonio Natural del Estado es aplicable a todos los bienes nacionales donde hayan recursos naturales forestales*”<sup>(10)</sup>, por lo que tenemos que entender que este concepto incluye los parques nacionales, reservas biológicas, reservas absolutas, refugios de vida silvestre, reservas forestales, zonas protectoras, humedales, entre otros.

“*Pero hay que recalcar que los bosques y terrenos forestales ubicados en la zona marítimo terrestre, dentro de las áreas inalienables, de titularidad estatal, constituyen bienes integrantes del Patrimonio Natural del Estado, en virtud de la afectación inmediata, sin concurrencia de la Administración, que hace la Ley Forestal (arts.13 y 14), e invalida los actos administrativos de enajenación o aplicación a otros usos*”.<sup>(11)</sup>

(10) Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Voto Número: 4587-97.

(11) Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Voto Número: 3789-92.

CARRANZA MAXERA: Problemas graves en las costas de Costa Rica

También la Procuraduría General de la República en diversos dictámenes y opiniones jurídicas ha tenido la misma posición que la Sala Constitucional sobre este tema.

La Ley Forestal opera un cambio de destino, usos o aprovechamiento, traslado de competencia para la administración, planificación, conservación y protección de los bienes en donde hay recursos forestales. Es por esta razón que las Municipalidades están inhibidas para otorgar concesiones sobre los bosques o terrenos forestales de la zona marítimo terrestre que integran el Patrimonio Natural del Estado y no administran.

El Patrimonio Natural del Estado es de dominio público; su conservación y administración están confiadas por ley al Ministerio de Ambiente y Energía, a través del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (Ley Forestal, arts. 6 inc. a y 13 pfo.2º, y 14; Ley Orgánica del Ambiente, artículo 32, pfo. 2º).

Pero a pesar de que los bosques públicos están destinados a la conservación y de que su administración está conferida al MINAE, en diversos casos se ha denunciado que las municipalidades costeras aprueban planes reguladores costeros y aprueban las correspondientes concesiones, en terrenos que constituyen patrimonio natural del Estado. Es el caso de Zapotillal, Nombre de Jesús y Punta Castilla en Guanacaste y Playa Pará y Punta Ventanas en Puntarenas, entre otros casos.

### **1.7. Deficiente planificación costera**

En general podemos definir el plan regulador costero como *“el instrumento legal y técnico para el desarrollo económico, social y ambiental equilibrado en la zona marítimo terrestre, y áreas adyacentes cuando así lo implique”*<sup>(12)</sup>.

Según la ley 6043, no se pueden otorgar concesiones ni autorizar construcciones ni remodelaciones en la Zona Marítimo Terrestre hasta

---

(12) Proyecto de Reglamento para la elaboración de planes reguladores en los litorales marítimos. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 1993, p.10, citado por la Procuraduría General de la República, Dictamen N° 100-95.

Revista de Ciencias Jurídicas N° 120 (89-108) setiembre-diciembre 2009

tanto no se apruebe el plan regulador. Pero como ha señalado la Contraloría General de la República, en un informe sobre la superior vigilancia que corresponde realizar al ICT en la ZMT, del total de la ZMT bajo la jurisdicción de las municipalidades, el porcentaje que cuenta con planes reguladores es mínimo. Esto incide en que no se logre un desarrollo ordenado y planificado de esta zona.<sup>(13)</sup>

También detectó la Contraloría que se otorgan concesiones en terrenos que invaden áreas, que según los planes reguladores costeros, están destinadas al uso público como parqueos, calles públicas, áreas de camping; en estos terrenos existen construcciones permanentes que impiden el adecuado uso de los terrenos para lo que se tenía originalmente previsto.<sup>(14)</sup>

Otro de los problemas de los planes reguladores es *“el irrespeto que las instancias políticas municipal y nacional tienen hacia ellos, muchas veces en aras de complacer apetencias de los variados grupos de presión –tanto económicos como sociales–, a lo que se añade que la planificación urbana no ha sido, ni hay expectativas de que lo sea, una prioridad del gobierno central.”*<sup>(15)</sup>

Parte del fracaso, o de los problemas, de los planes reguladores se debe a la idiosincrasia del costarricense, sobre todo en aspectos de participación comunal. *“La escasa presencia de los ciudadanos en audiencias públicas a las que se ha convocado insistentemente es notable –a algunas ni siquiera han llegado los regidores y síndicos municipales.”*<sup>(16)</sup> La falta de participación ciudadana ha hecho que algunos planes reguladores lleven únicamente los aportes del grupo de profesionales que lo propuso y que no expresen las verdaderas aspiraciones de la población, la cual se ve obligada a aceptar lo que se podría calificar como imposiciones contenidas en el plan.

(13) Contraloría General de la República; Informe No. DFOE-AM-42/2004; 14 de Diciembre del 2004; página 9.

(14) Contraloría General de la República; Informe No. DFOE-AM-42/2004; 14 de Diciembre del 2004, página 10.

(15) Ambientico (1999).  
<<http://www.una.ac.cr/ambi/Ambien-Tico/99/mora.htm>> Consulta 4 de junio. *Deficiencias de los Planes Reguladores*.

(16) Ambientico (1999).  
<<http://www.una.ac.cr/ambi/Ambien-Tico/99/mora.htm>> Consulta 4 de junio. *Deficiencias de los Planes Reguladores*.



CARRANZA MAXERA: Problemas graves en las costas de Costa Rica

También es un gran problema que los planes reguladores están hechos a la medida del inversionista, debido a que son estos los que pagan para que los elaboren, porque los municipios no tienen los recursos. Para corregir esto, sería importante dotar de más recursos al INVU, ICT o a las municipalidades, para que pudieran ser ellas mismas las que hicieran estos planes, y así se podría tutelar mejor los intereses de las comunidades afectadas.

Los planes tampoco han cumplido a cabalidad con los contenidos que obligatoriamente le impone la Ley de Planificación Urbana en sus artículos 16 y 20; ya que hay ausencia de elementos tendientes a lograr –entre otros– **la reserva de suficiente espacio para futuros usos públicos** y se carece de estudios sobre circulación y vialidad. En este sentido, sería muy importante que las municipalidades tuvieran más visión y no entregaran todas las costas en concesión, sino que deberían guardar grandes extensiones de ésta para crear parques públicos, con sus respectivas áreas para acampar, parqueos, baños, electricidad, agua, etc... y así se garantizarían que las playas van a seguir siendo para el uso de todos y que se proteja la naturaleza.

Hay que darse cuenta que la naturaleza que hay en los litorales no puede soportar el gran desarrollo turístico al que se están viendo sometidas. Si seguimos en este camino, sólo vamos a encontrar bosque en las playas que son áreas protegidas oficialmente declaradas. Hay un acuerdo muy interesante que tomó la Municipalidad de Liberia en este sentido, que consistió en *“aprobar el uso y disfrute de la zona restringida de playa Cabuyal, como uso público, no aprobando concesiones ni tramitando solicitudes de concesiones a particulares, reservándose su uso como municipal, en atención al interés comunal y a la protección de los recursos naturales...”*<sup>(17)</sup>.

## CONCLUSIONES

Las zonas costeras de Costa Rica están sufriendo gran cantidad de problemas que amenazan gravemente los recursos naturales presentes en ellas, problemas que se han incrementado enormemente con el gran auge turístico e inmobiliario que se está desarrollando en éstas zonas del territorio costarricense.

---

(17) Diario Anexión. *Regidores liberianos quieren que playa sea del pueblo*, febrero 2005, página 7.

Revista de Ciencias Jurídicas N° 120 (89-108) setiembre-diciembre 2009

Entre los problemas más graves que se están dando en estos terrenos podemos citar los siguientes: problemas con el acceso a las playas, el problema con el agua, favorecimientos en el otorgamiento de las concesiones, compra de tierras costeras por parte de extranjeros, otorgamiento de las concesiones a distintas personas jurídicas que están controladas por las mismas personas, usurpación del patrimonio natural del Estado, destrucción de los bosques costeros y una deficiente planificación costera.

Los problemas que se han detallado requieren tomar acciones urgentes por parte del Estado para detener su avance y para intentar reparar en alguna medida el gran daño que ya se ha producido. Lastimosamente, por parte de los Poderes Ejecutivo y Legislativo, que deberían tener un interés primordial en solucionar estos problemas, no se han propuesto ninguna iniciativa para solucionar estos problemas, sino que más bien se promueven reformas legales que sólo van a agravar estos problemas (como la reforma a la Ley de Marinas o el Plan Regulador para el Área Chorotega).

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **Jurisprudencia**

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Voto Número: 3789-1992 del 27 de noviembre de 1992.

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Voto Número: 4587-1997 del 5 de agosto de 1997.

### **Pronunciamientos de la Procuraduría General de la República**

Procuraduría General de la República, Dictamen Número: C-100-1995, del 10 de mayo de 1995.

Procuraduría General de la República, Dictamen Número: 157-2001, del 29 de mayo del 2001.

### **Informes de la Contraloría General de la República**

Contraloría General de la República; Informe No. DFOE-AM-42/2004; 14 de Diciembre del 2004.

CARRANZA MAXERA: Problemas graves en las costas de Costa Rica

### Publicaciones Periódicas

Francisco Mora. *Deficiencias y Escollos de los Planes Reguladores*. **Revista Ambientalico**, 2001, número 99. <http://www.una.ac.cr/ambi/Ambien-Tico/99/mora.htm>.

Diario Anexión. *Regidores liberianos quieren que playa sea del pueblo*, febrero 2005, página 7.

Gadi Amit. *Invertir en Desarrollo. ¿Para quién?* Confraternidad en Acción, 2004, número 9, página 4.

Edgar Delgado Montoya. *Extranjeros dominan concesiones costeras*. Periódico *El Financiero*, Informe Especial, del 14-20 de marzo del 2005, N° 505.

Ángela Ávalos y Oliver Pérez. *Pulso en Guanacaste por suministro de agua*. Periódico *La Nación*, del 26 de septiembre del 2004.

Carlos A. Villalobos y Eduardo Alvarado. *Cónsul nombrado por Pacheco pretende concesión en Papagayo*. Periódico *La Nación*, del lunes 30 de mayo del 2005, páginas 4-6.

Eduardo E. Alvarado. *Concesión a exministro se tramitó contra criterio técnico*. Periódico *La Nación*, del Martes 31 de mayo, páginas 3-5.

Eduardo E. Alvarado. *Entrevista: Rubén Pacheco Lutz*. Periódico *La Nación*, del miércoles 1 de junio del 2005, páginas 3-5.