



DECIMOTERCER INFORME ESTADO DE LA NACIÓN EN DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE

Informe Final

Tenencia y ocupación de la tierra en la zona marítimo terrestre de Costa Rica

*Investigadora:
Miriam Miranda*



Nota: El contenido de esta ponencia es responsabilidad del autor. El texto y las cifras de las ponencias pueden diferir de lo publicado en el Decimotercer Informe sobre el Estado de la Nación en el tema respectivo, debido a revisiones posteriores y consultas. En caso de encontrarse diferencia entre ambas fuentes, prevalecen las publicadas en el Informe.

Contenido	
Hechos relevantes	2
1. Introducción.....	3
2. Resumen Ejecutivo	4
3. Marco Institucional para la Gestión y Manejo de la Zona Marítimo- Terrestre.....	5
3.1 Marco Jurídico. E.....	5
3.2 Actores sociales interactuando en la ZMT.	8
3.3 Planes reguladores costeros.	9
4. Tenencia y uso de la tierra en la Zona Marítimo -Terrestre.....	10
4.1 Los propietarios registrales	12
4.2 Los ocupantes concesionarios.....	13
4.4 Los ocupantes ilegales	17
5. Conclusiones.....	18
BIBLIOGRAFÍA	19

Hechos relevantes

- Existencia de nudos en el marco jurídico que limitan una gestión adecuada y eficiente de la ZMT.
- Las concesiones, in situ, en muchos casos se extienden hasta la zona pública.
- Existen casos de restricción de la zona inalienable; guardas privados no permiten el libre tránsito.
- Baja capacidad técnica y económica de los gobiernos locales para cumplir con el marco jurídico.
- Se realizan prácticas no ajustadas a la normativa y procedimientos legales vigentes.
- Los actores sociales –públicos y no públicos – no han logrado coordinar para un trabajo dirigido al ordenamiento de la ZMT en dirección del progreso local sostenible.
- Los avalúos de Tributación Directa no responden a los precios de mercado. Las municipalidades imposibilitadas para cobrar impuestos sobre las construcciones solo cobran el canon sobre el valor de la tierra.
- Ausencia de estadísticas actualizadas asociadas a la ocupación y tenencia de la tierra.
- En su mayoría las zonas costeras no disponen de planes reguladores integrales. La parcelación de los mismos ha favorecido la ingobernabilidad de los territorios.
- Existe comercio dinámico e ilegal por las tierras.
- Ineficiente gestión municipal en la ZMT y en los territorios insulares.
- No hay un desarrollo integral, planificado y zonificado que responda a las condiciones biofísicas, ecológicas y socioeconómicas de los diversos sitios.
- Falta de voluntad político institucional para solucionar el problema.

1. Introducción

El objetivo de este artículo es llamar la atención sobre la ocupación de la zona marítimo-terrestre (ZMT). En estos territorios coexisten situaciones legítimas, anómalas y anárquicas respecto con la tenencia de la tierra. La ingobernabilidad de la ZMT es producto de la inadecuada aplicación del marco legal y la ausencia de conocimiento sistematizado. La información sobre esta temática está muy dispersa, es escasa y además, poco accesible. Las organizaciones responsables no disponen de datos sistematizados; el vacío de conocimiento oficial sobre la ocupación de la ZMT es la regla general.

La Zona Marítimo-Terrestre (ZMT) es patrimonio nacional, está conformada por 200 metros tierra adentro, a partir de la línea de pleamar ordinaria, en ambas costas. Los primeros cincuenta metros de ancho, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja, se identifican como la *zona pública e inalienable* y la franja de los ciento cincuenta metros restantes es la *zona restringida o concesionable*; en los territorios insulares, después de los 50 metros inalienables, todo el resto de las islas es zona concesionable (Art. 10 y 21 Ley 6043).

En la ZMT no existe la figura jurídica de la propiedad privada¹. Sin embargo, como producto de la débil aplicación de la legislación vigente y la deficiente gestión de las diversas municipalidades, se ha permitido la ocupación de la ZMT en contra de los procedimientos de ley y en detrimento de la institucionalidad costarricense. Consecuentemente, el “mercado” de la tierra es altamente dinámico; los concesionarios (inclusive los aspirantes a concesionarios), y los ocupantes en general, “venden” territorios sin documentos legítimos. Ello, crea falsas expectativas respecto a la propiedad e y permite, no solo realizar inversiones, sino también transacciones comerciales sobre la tierra. En este sentido, se ejecutan ventas y otros actos jurídicos sin sustento legal alguno.

Con este artículo se pretende avanzar en la respuesta a los siguientes **¿por qué?**, entre otros: existe ocupación de la zona pública e inalienable?; algunos caminos de acceso a la zona pública han sido eliminados por los “propietarios” de los predios?; el amojonamiento de la zona pública ha dejado de ser, en la práctica, responsabilidad del Estado?; se permite un mercado dinámico en la ZMT?; una persona física o jurídica puede tener varias concesiones?; los planes reguladores costeros no cumplen con el requisitos básicos de exposición pública. Además, cuáles son las consecuencias del dinamismo del mercado inmobiliario en la ZMT?; cuál es el paralelismo este desarrollo de infraestructura turística y desarrollo urbano costero?; es viable recuperar la zona pública para el libre tránsito ?; Cuales son las causas de que los inversionistas sean los que financien los planes reguladores costeros?; a quién le corresponde ejecutar los pronunciamientos de la Procuraduría, por qué no se hace? Lamentablemente, el espacio disponible para

¹ Sin embargo, la Ley 6043 de 1977 legitima las propiedades que fueron inscritas en el Registro Nacional anterior a esta ley o por medio de leyes especiales.

este artículo no permite dar respuesta a todas ellas, sin embargo, el mismo es motivación para ahondar en el conocimiento sobre la ZMT de Costa Rica.

El Programa de Regularización del Catastro y Registro (Préstamo 1284/OC-CR), está en el proceso de crear conocimiento e insumos para la planificación y ordenamiento de la ZMT. Mediante este programa, las municipalidades dispondrán de cartografía 1:5000 para zonas rurales y 1:000 para sitios urbanos. Asimismo, el Instituto Geográfico Nacional dispondrá de una metodología de amojonamiento basada en posicionamiento global que permitirá la sostenibilidad de la demarcación. Igualmente, el Programa levantará la información situacional y elaborará planes reguladores costeros en 18 sitios del litoral Pacífico (Programa 1284/OC-CR, 2007). Este programa está sentando las bases para establecer una infraestructura de información espacial.

2. Resumen Ejecutivo

En la zona marítimo-terrestre coexisten situaciones legítimas, anómalas y anárquicas respecto con la tenencia y ocupación de la tierra. La ingobernabilidad es producto de la inadecuada aplicación del marco jurídico, del traslape no solo de la legislación sino de funciones entre organizaciones. Los diversos actores públicos y no públicos que interactúan en los territorios costeros trabajan de manera descoordinado. A pesar de que las costas costarricenses atraen la inversión de manera dinámica, los gobiernos locales no disponen de mecanismos para cobrar impuestos acordes con los precios de mercado.

El marco jurídico no permite la propiedad privada en la ZMT aunque legitima las propiedades que fueron inscritas en el Registro Nacional anterior a la ley No. 6043 de 1977. Sin embargo, como producto de la débil aplicación de la legislación vigente, la descoordinación entre organizaciones y la deficiente gestión de las diversas municipalidades, se ha permitido la ocupación en contra de los procedimientos de ley y en detrimento de la institucionalidad costarricense.

El “mercado” de la tierra es altamente dinámico; los concesionarios (inclusive los aspirantes a concesionarios), y los ocupantes en general, “venden” territorios sin documentos legítimos. Ello, crea falsas expectativas respecto a la propiedad y permite, no solo realizar inversiones, sino también transacciones comerciales sobre la tierra. En este sentido, se ejecutan ventas y otros actos jurídicos sin sustento legal alguno. Como resultado el Estado debe invertir recursos humanos y económicos significativos para resolver por la vía judicial lo que no fue capaz de resolver por la vía administrativa.

La tenencia y ocupación se divide para su análisis en 4 categorías a saber: propietarios registrales, concesionarios, ocupantes con permiso de uso y ocupantes ilegales. La mayor limitante para la elaboración del presente artículo fue la ausencia de estadísticas oficiales. Por ello, fue necesario el criterio de expertos y actores involucrados para lograr sistematizar la información recopilada con el propósito de llamar la atención sobre la necesidad de hacer un estudio integral de

tenencia y ocupación de la tierra de los territorios costeros. Para lo anterior se contará con los insumos del Programa de Regularización del Catastro y Registro (Préstamo 1284/OC-CR). Las municipalidades dispondrán de cartografía 1:5000 para zonas rurales y 1:000 para sitios urbanos. Asimismo, el Instituto Geográfico Nacional dispondrá de una metodología de amojonamiento basada en posicionamiento global que permitirá la sostenibilidad de la demarcación. Igualmente, el Programa levantará la información situacional y catastral de 18 sitios del litoral Pacífico y elaborará los respectivos planes reguladores costeros (Programa 1284/OC-CR, 2007).

3. Marco Institucional para la Gestión y Manejo de la Zona Marítimo-Terrestre.

El marco institucional de la zona marítimo-terrestre lo conforman el conjunto de leyes, reglamentos, decretos, y pronunciamientos de la Sala Constitucional y la Procuraduría General de la República (PGR) que regulan y planifican el territorio. Asimismo, es parte de este marco institucional el grupo de organizaciones que interactúan en los territorios, también las costumbres, prácticas y modos de vida de los diferentes ocupantes. Este marco se fundamenta en la Constitución Política de Costa Rica²; se regula por un régimen jurídico especial que consta de 25 leyes y 4 decretos (El Financiero, marzo 2005) y un importante número de dictámenes de la PGR y la Sala Constitucional. El marco jurídico data desde la época Republicana. El Cuadro 1 resume la normativa para la protección y manejo de la ZMT en Costa Rica.

3.1 Marco Jurídico. El marco jurídico que sustenta la ZMT tiene sus orígenes desde la época colonial donde mediante disposición de Real Cédula del 15 de octubre de 1754 se establece la reserva de una milla a ambos litorales. Posteriormente, en la época Republicana, mediante la ley No. 162 del 28 de junio de 1828, se ratifica la anterior disposición. A partir de aquí y hasta la actualidad, las diversas leyes reconocen la zona marítimo-terrestre como un bien de dominio público, con su consiguiente carácter de inalienabilidad e indenunciabilidad (la Resolución No. 2007-0248 CO ofrece un histórico del marco jurídico de la ZMT).

El marco jurídico lo constituye la Ley 6043. Esta ley incluye un marco legal de excepción que reconoce propiedades inscritas establecidas por leyes anteriores o por leyes especiales que permiten el desgravamiento o desafectación de territorios específicos. La Ley 4071 da potestad a la Municipalidad de Puntarenas para vender las tierras entre Chacarita y la desembocadura del río Barranca. Por su parte la ley 4558 permitió la inscripción de informaciones posesorias. Igualmente,

² “El Estado ejerce soberanía completa y exclusiva en el espacio aéreo de su territorio, en sus aguas territoriales en una distancia de doce millas a partir de la línea de bajamar a lo largo de sus costas, en su plataforma continental y en su zócalo insular de acuerdo con los principios de Derecho Internacional” (Artículo 6, Constitución Política de Costa Rica de 1949).

están excluidos de esta Ley los territorios en la ZMT administrados por SINAC, IDA, JAPDEVA, tierras costeras incluidas en el Proyecto de Desarrollo Integral de Bahía Culebra³, y la zona de Puerto Caldera. También las áreas declaradas urbanas costeras⁴ y los territorios otorgado por la Corona Española mediante Cédula Real. Esta misma ley establece que el uso de la zona pública es inalienable, ninguna persona física o jurídica puede ocupar en forma permanente la zona pública. Adicionalmente, se establece que el control jurídico es responsabilidad de la PGR.

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 6043, le corresponde a las Municipalidades el *usufructo y administración* de las tierras ubicadas en la ZMT. Además, las Municipalidades deben coordinar con el (ICT) la administración de las áreas que han sido declaradas con Aptitud Turística y con el IDA aquellas que no son de aptitud turística (art. 42, ley ZMT).

El marco jurídico ha resultado ser un instrumento ineficiente para el ordenamiento de los territorios costeros. El Estado invierte importantes recursos técnicos económicos para resolver por la vía judicial lo que no hizo por la vía administrativa. A lo anterior se agrega el hecho de la descoordinación entre el sistema judicial mismo. Mientras la Sala Constitucional y la Procuraduría General de la República insisten en la inalienabilidad de la zona pública, el Juzgado de Nicoya reconoce derechos privados en esta zona (Exp. 98-200742-414-PE, Tribunal de Juicio de Guanacaste, Sede Nicoya). La Sala Constitucional establece que las reservas en ambos litorales nunca han sido parte de los baldíos nacionales (Resolución No. 2007-0248 CO).

La práctica indica que el marco jurídico de la ZMT es moldeable a intereses particulares y políticos. El irrespeto al mismo es la constante y el resultado es la anarquía, la ingobernabilidad y la gestión inadecuada. Las lagunas y “portillos” que este marco contiene han sido utilizados por quienes tienen el conocimiento y el poder político para “mercader” la zona marítimo-terrestre, amparados en el marco jurídico pero en contra de la institucionalidad costarricense. Si bien es cierto el ente contralor hace una eficiente labor mediante pronunciamientos, la implementación de los mismos pareciera ser tarea de nadie. La legislación no ha logrado controlar la creación de sociedades y el traspaso de acciones para evadir el pago de tributos.

Desde el nacimiento de Costa Rica como Estado independiente, la reserva de terrenos a lo largo de ambos litorales no ha sido parte de los baldíos –las tierras realengas de la Colonia – sino que siempre ha estado sometido a un régimen jurídico distinto, el propio de los bienes de dominio público y, por lo tanto, no reducibles a propiedad privada. Fuente. Resolución número 2007-02408, de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia.

3 El proyecto Papagayo se extienden de Punta Cabuyal a Punta Cacique, litoral Pacífico, Gte.

4 Las ciudades costeras reconocidas por la Ley ZMT son Puntarenas, Jacó, Golfito, Puerto Cortés de Osa, Limón, Quepos. Posteriormente en 2005 se suman Cahuita y Puerto Viejo (Ley 8464).

La permisibilidad en la aplicación del marco jurídico promueve la anarquía en la gestión. A pesar de que el marco jurídico establece la obligatoriedad de contar con el amojonamiento y planes reguladores costeros para otorgar concesiones (art. 15-19, 62 y 63 Reglamento de Ley ZMT), las mismas se otorgan sin cumplir la totalidad de los requisitos. Por ejemplo, de los mojones colocados por el IGN en la ZMT de la Cruz, Gte., solo subsiste el 43% de los mismos, y la totalidad de aproximadamente 4Km de playas están concesionadas con planes reguladores aprobados por la municipalidad. Adicionalmente, existen muchos casos, en que la concesión, de hecho, se extiende hasta la zona pública (Exp. 98-200742-414-PE, Tribunal de Juicio de Guanacaste, Sede Nicoya). Igualmente, una gran mayoría de los planes reguladores costeros no cumplen con el requisito de consulta pública o bien se convoca solo al sector que interesa (Torres, com per. 2007, Villalobos, com. per. 2005). Lo anterior es tan solo una pequeña muestra de la vulnerabilidad del marco jurídico de la ZM.

El desgobierno que han promovido y/o tolerado las municipalidades, ICT, y las diversas organizaciones (ver apartado 2.2) es consecuencia de la rigidez del marco jurídico mientras que el desarrollo ha sido altamente dinámico⁵, y al papel plenipotenciario que se le ha otorgado a los planes reguladores. El resultado de lo anterior es un desarrollo desarticulado de las políticas de desarrollo sostenible y del marco legal.

Cuadro1. Marco jurídico para la gestión de la ZMT

Ley/ normativa	Características
Ley 6043	La ZMT se rige por un régimen jurídico especial que consta de 25 leyes y 4 decretos. Esta ley y su Reglamento se establecen en 1977 como instrumento jurídico para el ordenamiento de la ZMT. La Resolución No. 2007-0248 CO ofrece un histórico del marco jurídico.
C-080-2007 (19-03-07)	Las municipalidades tienen el mandato de dictar las medidas necesarias para conservar y evitar perjuicio a la zona costera.
C-063-2007 (27-02-2007)	El aprovechamiento está determinado por la Ley y la reglamentación que vía decreto haya emitido el Poder Ejecutivo. La solicitud de concesión no otorga ningún derecho real administrativo, ni faculta a ocupar o edificar en la zona marítimo-terrestre.
C-155-2003	Consulta sobre cesión de derechos de concesión, venta de bienes demaniales. Concesiones donde no existe un plan regulador.
C-002-99 (05-01-1999)	A las playas desde el Derecho romano antiguo se les consideró bienes fuera del comercio, no susceptibles de relaciones jurídicas privadas, que están al servicio de todos, sin que ningún particular pueda apropiárselas. El ICT no podía otorgar arrendamientos por plazos superiores a diez años. Sin embargo, en los casos de arrendamientos destinados a explotaciones turísticas, industriales o comerciales, que supusieran inversiones no recuperables a corto plazo, dicho término podría ampliarse hasta veinticinco años.
C-011-99 (12-01-1999)	El proyecto de resolución estipulado en el artículo 42 del Reglamento a la Ley No. 6043 debe ser elaborado siempre, exista o no oposición, y por ende comparecencia,

⁵ Población foránea, especialmente norteamericanos y europeos, están invirtiendo en su segunda casa en las costas del pacífico de Costa Rica.

	al trámite de la solicitud para obtener una concesión.
C-006-98 (15-01-1998)	Resalta de la Ley 6043 que 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.
C-97-97 (13-06-1997)	Hasta tanto no se produzca la respectiva declaratoria de aptitud turística, no podrán autorizarse obras ni construcciones, reconstrucciones o remodelaciones de ninguna clase, en la zona marítimo-terrestre.
C-157-95 (07-07-1995)	La ocupación no puede generar derecho de propiedad alguno ni confundirse con él. Al ser la zona marítimo-terrestre de dominio público, no puede ser objeto de posesión ni prescribirse positivamente con el transcurso del tiempo.
C-100-95 (10-05-1995)	En la ZMT solamente podrían admitirse permisos de uso que reúnan dos características esenciales: a) que no afecten las condiciones naturales de la zona ni entorpezcan el libre aprovechamiento de la zona pública, y b) su ejecución no limite en absoluto la futura implementación de un plan regulador.
C-144-93 (29-10-1993)	Para aprobar una concesión es necesario demostrar que se han producido oposiciones a ella.
C-123-96 (29-07-1996)	El amojonamiento o la demarcatoria de la zona pública es una labor encomendada al Instituto Geográfico Nacional. Se permite la revisión de expedientes de solicitudes de concesión a quien lo solicite.

3.2 Actores sociales interactuando en la ZMT. En estos territorios interactúan diversos actores públicos y no públicos. El Estado, mediante las 19 municipalidades y cuatro Consejos de Distrito⁶, el ICT, el IDA, el INVU, la Procuraduría General de la República, el Instituto Geográfico Nacional, Tributación Directa, el Registro Nacional y el MINAE son las organizaciones responsables de la gestión y ordenamiento de los territorios de la ZMT que no pertenezcan a la categoría de dominio privado mediante título legítimo (Art. 34, 35, 42, Ley 6043). Asimismo, los actores privados de mayor presencia son aquellos que comparten la zona restringida, entre ellos los propietarios que poseen título legítimo, los concesionarios, ocupantes con permiso de uso y los ocupantes ilegales. La Figura 1, agrupa los actores públicos y no públicos de acuerdo a influencia y accionar en esos territorios.

⁶ A saber: La Cruz, Liberia, Carrillo, Santa Cruz, Nicoya, Hojanca y Nandayure (provincia de Guanacaste) y Puntarenas, Esparza, Garabito, Parrita, Aguirre, Osa y Golfito (provincia de Puntarenas), en el litoral Pacífico, y las municipalidades de Limón, Talamanca, Siquirres, Matina y Pococí (provincia de Limón), en el litoral Caribe. Lepanto, Paquera, Cóbano y Colorado son Consejos de Distrito interactuando en la ZMT.



Figura 1. Actores públicos y privados que interactúan en la ZMT

Los actores sociales no han logrado un desarrollo armonioso e integral de los territorios ZMT. La legislación promueve nudos para la gestión. Por ejemplo, Tributación Directa hace los avalúos a un ritmo muy diferente al que las municipalidades necesitan. Igualmente, MINAE no demarca las áreas de bosque con la urgencia que necesitan las municipalidades. Consecuentemente, las municipalidades no actúan con la rapidez que se requiere. En muchos sitios, especialmente aquellos de gran belleza paisajística – Manuel Antonio, Flamingo, Montezuma, Zancudo, Cahuita, Drake, entre otros – la ocupación es caótica y desordenada, tanto en la zona pública como en la zona restringida. Los actores públicos, especialmente las municipalidades no han conseguido una gestión ordenada; éstas organizaciones, responsables del desarrollo local, han sido permeadas por los intereses económicos de grandes y pequeños empresarios turísticos, por los intereses político-partidarios a nivel nacional y a nivel municipal (Arrieta, 2007). Consecuentemente, la ZMT no es un instrumento de desarrollo local, especialmente porque la gestión sobre los territorios es débil y precaria porque no disponen de recursos técnicos y económicos apropiados. Ello lo demuestran diversos Dictámenes de la Procuraduría General de la República (Cuadro1).

3.3 Planes reguladores costeros. Los planes reguladores costeros son el instrumento definido por la Ley de Planificación Urbana (art. 15) para el ordenamiento del territorio. Le corresponde a las municipalidades, en su función de administradoras, el ordenamiento de los territorios costeros (art.3 Ley ZMT).

En los sitios de aptitud turística es responsabilidad del ICT la elaboración de dichos planes y en los sitios que no son de aptitud turística le atañe a las municipalidades y al Instituto de Desarrollo Agrario.

Las municipalidades no han integrado los territorios costeros en sus planes de ordenamiento territorial porque el marco jurídico da la potestad al ICT de ordenar las zonas costeras de aptitud turística. Esta organización ha elaborado aproximadamente 200 planes reguladores en ambos litorales (ICT, 2007), muchos de éstos no han sido aprobados por las Municipalidades. Además, se creó la figura de “Plan Regulador Costero Parcial” que ha resultado ser un instrumento que promueve el desorden porque lo que no es cubierto por el plan parcial es ocupado de forma caótica (López, 2007, com. per.).

De acuerdo con la Fundación DEMUCA- Cooperación Española 2005, los planes reguladores costeros en Costa Rica carecen de una visión integral para el ordenamiento y manejo de los territorios costeros. Estos están muy lejos de responder a las políticas de desarrollo local sostenible, en su lugar responden, en su mayoría, a los intereses de los desarrolladores quienes pagan a las empresas que elaboran dichos planes (Conversatorio sobre ordenamiento territorial, Iniciativa Paz con naturaleza, CENAT, 6 junio 07). Actualmente se trabaja en dirección de que los planes reguladores incluyan el Índice de Fragilidad Ambiental (Astorga, Allan 2007).

El ordenamiento de la ZMT en manos de diversos actores ha sido en parte la causa de la ocupación caótica de ésta. Las municipalidades deberían ser las únicas responsables de la elaboración, ejecución y gestión de los territorios costeros. Ordenamiento que deberá responder a las políticas nacionales dictadas por el ICT, entre otras organizaciones públicas. El traslape de funciones ha generado conflictos entre municipalidades, ICT, MINAE, Tributación Directa y desorden en la administración y gestión del territorio.

4. Tenencia y uso de la tierra en la Zona Marítimo -Terrestre

La Ley 6043 y diversos dictámenes de la Procuraduría General de la República, prohíben la propiedad privada en la ZMT⁷. Hasta la década de los ochenta la mayor parte de la ZMT costarricense se mantuvo ocupada principalmente por población local; el turismo era mayoritariamente nacional. A partir de los años noventa, se intensifica el proceso de ocupación de la zona costera como consecuencia de la expansión de la industria del turismo en el país. Terrenos que se encontraban abandonados fueron ocupados por terceros, quienes iniciaron procesos de solicitud de concesión o permiso de uso de suelo en las distintas municipalidades.

⁷ Pero se respetan los títulos registrales establecidos por leyes anteriores (ver apartado anterior).

Rápidamente, se inicia la compra y venta de inmuebles en la zona concesionable y se dinamiza el mercado inmobiliario (Román, 2007). Dinamismo que se evidencia con la proliferación de empresas nacionales y extranjeras dedicadas a bienes raíces en las zonas costeras y al establecimiento creciente de empresas especializadas en la tramitología de concesiones⁸. De acuerdo a las estadísticas de la Cámara de Corredores de Bienes Inmuebles, 64 de sus asociados están establecidos en la ZMT. Sin embargo, el número de corredores es mucho mayor porque la gran mayoría no están asociados a la cámara (Román, com personal). El resultado del crecimiento del mercado inmobiliario en la ZMT es la especulación en el precio de la tierra, por ejemplo, en playa Tamarindo el metro cuadrado tiene un precio de aproximadamente mil quinientos dólares de Estados Unidos (Pastor Gómez 2006, com. per.). Lamentablemente, el auge de la construcción no se refleja en los impuestos pagados (La nación, martes 12 de junio, pág. 25A).

El uso inadecuado de los instrumentos legales por parte de las municipalidades ha



dado como resultado la ingobernabilidad de la zona pública y de la zona restringida, tanto en las costas como en los territorios insulares. Aunque no hay disponibilidad de

estadísticas oficiales actualizadas sobre la ocupación de la ZMT, la simple observación evidencia la realidad de la misma. Existe un activo mercado de la tierra de “terrenos no vendibles”. Mercado que se basa en la oferta y la demanda, en el cual para concretar la transacción en muchos casos se utilizan figuras jurídicas no legítimas, provocando con ello inseguridad jurídica y pérdida de captación de recursos financieros para el Estado.

Los concesionarios, los ocupantes con permiso de uso y los ocupantes ilegales que han iniciado algún tipo de trámite en la municipalidad, han transformado de hecho, sin fundamento legal alguno, a estas figuras en propiedad privada. Personas físicas y jurídicas utilizan cartas de venta protocolarizadas, traspasos de concesión — (infringiendo art 45 Ley ZMT) —, traspasos de derechos de ocupación o de uso, entre otros, para legitimarse como propietarios y transar en el mercado sus “bienes” a pesar de que la Procuraduría General de la República ha clarificado la ilegalidad de dichas figuras (C- 155- 2003; Arrieta, 2007, pers com). Los nacionales y extranjeros bajo esta percepción errónea, convierten la ZMT, de hecho, en propiedad privada absoluta. Esto promueve que algunos “propietarios” infrinjan el acceso a la zona pública inalienable, como es el caso de Tamarindo, Samara y muchas otras zonas restringidas, en contravención de los art. 23 y 58 de la ley ZMT.

⁸ Para ilustración visitar: <http://www.cta-zmt.com/español/clientes.htm>.

Otro concepto equivocado es homologar aptitud turística con desarrollo inmobiliario costero sobre los 150 metros concesionables, o sea, la urbanización de la ZMT. En los últimos años, paralelo al auge en la construcción de infraestructura turística, se promueve la urbanización de las zonas de aptitud turística. Los residenciales destinados a “segunda casa” han proliferado he invadido la ZMT. En periódicos nacionales e internacionales y en diversas web se publicitan las ventas de desarrollos urbanos horizontales y verticales, mayoritariamente en el litoral Pacífico. Algunos de éstos se extienden hasta la zona pública inalienable. Estos desarrollos inmobiliarios deberían establecerse luego de los 200 metros. Adicionalmente, la extensión de la infraestructura turística o habitacional a la zona pública e inalienable es parte del paisaje de la ZMT⁹.

Para organizar el análisis de la tenencia de la tierra en la zona marítimo-terrestre se establecen cuatro categorías de ocupantes: propietarios registrales, ocupantes concesionarios, ocupantes con permiso de uso y ocupantes ilegales. Esta categorización no aplica para el análisis de los territorios insulares porque la dinámica es diferente; Arrieta (2007), agrupa la ocupación de las islas en: ocupación doméstica, ocupación turística, terrenos de protección y ocupación religiosa.

4.1 Los propietarios registrales son los habitantes de la ZMT que poseen un título de propiedad legítimo ante el Registro Nacional, estos títulos fueron otorgados antes de la ley 6043¹⁰. Dentro de esta categoría no existen estadísticas actualizadas. Los propietarios registrales son algunas organizaciones del Estado y particulares, sean éstos personas físicas o jurídicas. Por ejemplo, el plano G-874039 es una propiedad de 9.2 ha que tiene como límites norte y oeste el Océano Pacífico, aquí se demuestra que a pesar del marco jurídico algunas propiedades se extienden hasta la zona inalienable (fig.2). MINAE- SINAC es el propietario legítimo del 100 % de la ZMT en las diferentes áreas protegidas. Además todos los territorios costeros cubiertos por bosque o de aptitud forestal, incluyendo los manglares son Patrimonio Natural del Estado y por lo tanto zona pública (Araya; Méndez, 2007 com. per.). Igualmente, el IDA es dueño registral de la ZMT de los territorios de San Juanillo, Santa Teresa y Cabo Blanco en la Península de Nicoya, y del Jobo y Coopejusa en el cantón de la Cruz (Garita, 2007, com. pers.¹¹); y JAPDEVA administra territorios en el litoral Caribe, entre otras organizaciones públicas.

⁹ Solo un ejemplo es Faro Escondido es un residencial en el Pacífico Central donde el área de piscina se extiende hasta la zona pública.

¹⁰ Dictamen C-157-95 del 7 de julio de 1995.

¹¹ Jimmy Garita. Director Departamento de Catastro, IDA. Comunicación personal.

Figura 2. Propiedad legítima en ZMT, Cuajiniquil, Santa Cruz, Guanacaste



Aunque en esta categoría es donde se presenta el menor número de conflictos, éstos existen por traslape de linderos, títulos superpuestos o por que hay varios títulos sobre la misma propiedad como en el caso de Hojancha (La Nación, p. 17 A, 31-01-06).

También es

motivo de conflicto la autorización de concesiones para desarrollo turístico en tierras administradas por otras organizaciones estatales, entre otros casos, el de Playa Pará en Aguirre (La Prensa Libre, p.1, 24-02-07), Playa Cuajiniquil, Gte (La Nación, 07-02-07). O bien la municipalidad ha propiciado la titulación de territorios que terminan en situaciones conflictivas (expediente No. 03-000236-642-CI, Tribunales de Justicia de Puntarenas).

4.2 Los ocupantes concesionarios agrupan a aquellos poseedores de la única forma legítima de ocupación de la ZMT. Para una concesión se requiere mínimo de declaratoria de aptitud turística o no turística por parte del ICT, demarcación de zona pública por el IGN, plan regulador aprobado por ICT, INVU y Municipalidad, todos debidamente publicados en el Diario Oficial, avalúo de Tributación Directa para establecer el canon (Dictamen C-080-2007) y el visto bueno de ICT o de IDA, según corresponda. En las zonas donde existe plan regulador costero y esté demarcado oficialmente, la municipalidad está legitimada para otorgar concesiones a personas físicas o jurídicas, el registro de concesiones debe de llevarse a nivel municipal y a nivel de Registro Nacional. Aunque de acuerdo a (Registro Nacional, 2007) De acuerdo con esta última organización, a mayo 2007, se ha otorgado un total de 1599 concesiones distribuidas en 2.228 km. de línea de costa.

El cuadro número dos muestra las concesiones legítimas por tamaño según tipo de concesionario.

Tabla N 2. Concesiones ZMT en Costa Rica por tamaño según tipo de concesionario
-mayo 2005-

Tamaño concesiones -en metros cuadrados-	NACIONALES		EXTRANJEROS		PERSONA JURIDICA		TOTAL	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Menos de 1.000	522	32,4	19	1,2	49	3,0	590	36,6
1.000 - 9.999	675	41,9	32	2,0	101	6,3	808	50,2
10.000 - 19.999	64	4,0	2	0,1	9	0,6	75	4,7
20.000 - 29.999	23	1,4	2	0,1	6	0,4	31	1,9
30.000 - 39.999	15	0,9	5	0,3	3	0,2	23	1,4
40.000 - 49.999	11	0,7	1	0,1	2	0,1	14	0,9
50.000 - 59.999	9	0,6	1	0,1	2	0,1	12	0,7
60.000 - 69.999	10	0,6	0	0,0	1	0,1	11	0,7
70.000 - 79.999	6	0,4	1	0,1	1	0,1	8	0,5
80.000 - 89.999	3	0,2	0	0,0	0	0,0	3	0,2
90.000 - 99.999	3	0,2	0	0,0	1	0,1	4	0,2
10.000 y más	21	1,3	5	0,3	6	0,4	32	2,0
Total	1362	84,5	68	4,2	181	11,2	1611	100

Fuente: Base datos Registro Nacional (2007).

La concesión es una figura legítima que se transa en el mercado pero debe de tener el visto bueno (VB) de la municipalidad, por tanto los concesionarios deben respetar los términos del contrato de concesión. Los concesionarios deben pagar un canon a la municipalidad sobre la valoración hecha por Tributación Directa, valoraciones que no corresponden al precio de mercado y que además solo valoran la tierra y no la construcción. Ello unido a los diversos mecanismos que utilizan los pobladores y desarrolladores para evitar el pago de los impuestos, son una limitante para que las municipalidades cobren tributos que respondan al precio de mercado y al tipo de construcción porque solo se valora el precio de la tierra. Además, A pesar de que los roles de cada una de las organizaciones responsables de la administración y gestión de la ZMT (ver gráfico 1), están definidas en la Ley 6043 y su Reglamento, la coordinación, interinstitucional, para una adecuada y eficiente gestión no ha sido posible. Aunque la demarcación es requisito para la adjudicación de la concesión, a la fecha, solo se han amojonado, sumando ambos litorales, aproximadamente 818 Km. (IGN, 2007). Si a lo anterior se suma la condición de contar con un plan regulador aprobado, los territorios que cumplen con los requisitos mínimos son muy pocos.

Los artículos 43 y 44 de la ley No 6043, establece que quienes sean concesionarios no podrán:

- Variar el destino y las instalaciones o edificaciones
- Ceder
- Comprometer
- Traspasar
- Gravar

Las lagunas legales, aunadas a la debilidad de controles municipales, propician que a través de diferentes mecanismos, nacionales y extranjeros, sean concesionarios sin cumplir la totalidad de los requisitos, e inclusive en ocasiones despojando a familias que han ocupado el sitio por generaciones, pero que no hicieron el trámite ante la municipalidad¹² (Expediente No. 03-000236-642-CI, Tribunales de Justicia de Puntarenas; Torres, 2006). Aunque la ley lo prohíbe, algunas personas poseen o están solicitando más de una concesión (Arrieta, 2007; La Nación, 19-02-07, P, Pág. 4-5A), o bien se comercializan y traspasan los derechos (La Nación, 04 de junio 2007, Pág. 14A). Igualmente, se identifican personas pagadas, por compañías foráneas, dedicadas a ubicar concesionarios para posteriormente ofrecer comprar estos derechos, ello ocurre en la ZMT de Cóbano y Paquera (Arrieta, 07, com pers). También, se identifican empresas especializadas en dar acompañamiento a las personas interesadas en obtener una concesión¹³; asimismo firmas que se dedican a la compra y venta de bienes raíces en las zonas costeras por medio de la *Internet*¹⁴.

Tal y como se apuntó anteriormente, se confunde la solicitud de concesión con el derecho de concesión, confusión que a pesar que no se da a nivel de profesionales asesores, se aparenta, con el ánimo exclusivo de realizar transacciones comerciales con los terrenos en ZMT. También se confunde, a drede, el derecho de concesión con derecho privado, ello lleva a largos, tediosos y onerosos procesos judiciales (Exp. 06-000820-0007-CO Res. N° 2006-009999 Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia¹⁵).

Contribuye a la problemática, la carencia de procedimientos claros y la lentitud con que las municipalidades trabajan. En la municipalidad de Puntarenas existen expedientes con solicitudes de 5 años atrás y a la fecha no se ha otorgado o

¹² Las concesiones se otorgan atendiendo el principio de que el primero en tiempo es el primero en derecho (artículo 57 Ley ZMT). Muchas de las personas que ocupan las ZMT no hicieron el trámite de la concesión, ello favoreció que otras personas solicitaran la concesión. Consecuentemente, algunos territorios son reclamados por varias personas (expediente 03-000236-642-CI Tribunales de Justicia de Puntarenas).

¹³ Ver <http://www.cta-zmt.com/espanol/clientes.html>.

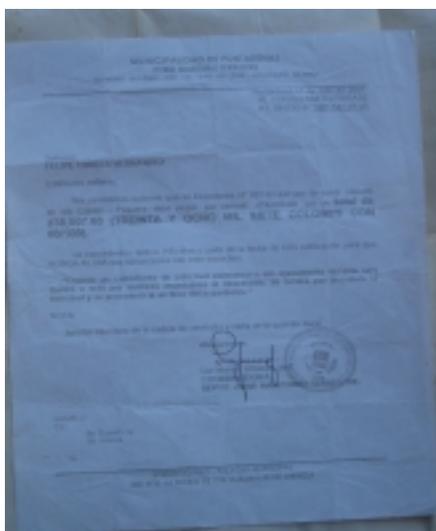
¹⁴ Ver <http://www.privateislandsonline.com/>, http://costa-rica.lapapa.co.cr/cva/1004815_Se_Vende_Propiedad_En_Isla_Damas_Quepos.html y <http://www.propertiesincostarica.com/>

¹⁵ Recurso de amparo interpuesto por Janice Ursula MaCkenzie Hopkins, mayor, cédula de identidad número 7480325981292, contra alcalde de la Municipalidad de Nicoya, Director de la ZMT, Presidente Concejo Municipal de Nicoya por derecho que según ella tiene sobre la ZMT en Nicoya, Gte.

negado la concesión (Arrieta, 2007). Ello motiva a los interesados a utilizar figuras, como las descritas anteriormente, para “legitimar” transacciones. Las concesiones se transan en el mercado sin el visto bueno de la municipalidad, lo cual es causa para cancelarlas, sin embargo por la ausencia de controles y registros, las municipalidades no toman acciones para ordenar la situación.

Es importante enfatizar que la legislación nacional – desde la época Republicana –, los Tribunales de Justicia, la Procuraduría General de la República y principalmente la Sala Constitucional, han mantenido la tesis de que la ocupación de la Zona Pública es ilegal y que por tanto las municipalidades se encuentran legitimadas para ejercer acciones sobre las construcciones permanentes que se encuentren en ellas, tales como demolición de las mismas, sin incurrir en responsabilidad, pues no es factible alegar derecho alguno sobre ellas, un ejemplo jurisprudencial se ubica en el Exp. 06-000820-0007-CO Res. N° 2006-009999 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

4.3 Los ocupantes con permiso de uso son aquellos que han sido autorizados por la municipalidad con un permiso de uso sea en la zona de aptitud



turística o no. La figura del permiso de uso fue implementado por las municipalidades para tratar de legitimar a los ocupantes, ordenar la tenencia de la tierra y además obtener ingresos. Las Municipalidades iniciaron este proceso a través de la utilización de la figura de contratos de arriendos de dichos terrenos. Sin embargo, la Procuraduría los elimina y establece que el acto administrativo que pueden otorgar las municipalidades en situaciones en las que no se cumplan con los requisitos para otorgar una concesión son los permisos de uso. Estos son una categoría precaria y solo van a ofrecer legitimidad para el uso (Dictamen C 100-95). Los permisos de uso no son registrables ni

transmisibles, por lo tanto no se pueden equiparar a la concesión. De acuerdo con Arrieta, 2007, los permisos de uso son la causa de la mayoría de los conflictos por tenencia de la tierra en la ZMT. La Municipalidad de Puntarenas fue intervenida por la Contraloría Nacional de Costa Rica, en el año 2005 por las situaciones anómalas que generaban los contratos de arriendo y los permisos de uso.

Ante la ausencia de un plan regulador y demás requisitos para otorgar una concesión las municipalidades dan *permiso de uso*, ello genera una situación de tenencia de la tierra precaria por sus ocupantes (Jurado, 2007). Por ejemplo, en el cantón de Aguirre solo el 7 de la ZMT está bajo concesión (Prensa Libre, Pág. 2, 27 de enero del 2007). El resto del desarrollo de ese cantón se ha fundamentado en permiso de uso, por lo tanto, todas las construcciones han creado una situación de caos y anarquía. Igualmente, estos permisos de usos los han homologados a

título de propiedad, lo que ha generado la compra y venta de la ZMT como propiedad privada. La gente homologa el permiso de uso del suelo con un documento jurídico válido y lo transa en el mercado de acuerdo a la oferta y la demanda (Jurado, 2007, com. pers).

4.4 Los ocupantes ilegales se dividen en tres grupos: a) ocupantes con trámite de concesión y/o permiso iniciado ante municipalidad, ocupantes que no han realizado trámite alguno ante la municipalidad respectiva y ocupantes que extienden la concesión hasta la zona pública. Sobre esta categoría no hay ninguna estadística disponible. Muchos de los ocupantes ilegales tienen décadas de habitar los predios, sin embargo, por la información no adecuada que manejan¹⁶ y por cultura no han hecho trámite alguno. Personas conocedoras de la ley solicitan estos predios y obtienen una concesión. La situación anterior crea conflictos jurídicos graves (exp 03-000236-642-CI Tribunales de Justicia de Puntarenas).

En la zona pública todos los ocupantes son ilegales. A lo largo de ambos litorales



las ocupaciones de la zona pública por parte de extensión de la propiedad legítima o concesión son muy comunes. En unos pocos casos las municipalidades han actuado (la Marina de Flamingo fue sellada desde el año 2005). Sin embargo, lo que procedía era haber derribado para sentar precedentes¹⁷. En general las municipalidades son temerosas de aplicar la ley a pesar de que la procuraduría

General, en diversos dictámenes, ha dejado claro de que la única opción es demoler con la excepción de aquellos sitios que correspondan a casos excepcionales (art. 18 y 21 ley ZMT). Las municipalidades de Liberia y Carrillo de manera valiente han iniciado procesos de demolición en playa Cabuyal (Espinosa; Canales 2007, com. per.).

Por su parte en territorios administrados por el ICT, la municipalidad tiene como recurso, denunciar ante esta organización la ocupación. La Municipalidad de Liberia ha denunciado repetidamente la ocupación de la zona pública por parte del hotel Alegre Papagayo y no ha recibido respuesta por parte del ICT (Román, 2007 com. per.). Otra forma de ocupación de la zona pública es la restricción al libre paso por los 50 metros. En Sámara, Tamarindo y en muchos otros sitios los dueños de los negocios han cerrado el libre paso. Igualmente, es común en el complejo Papagayo encontrar guardas privados que restringen el libre tránsito en

¹⁶ La escolaridad de los lugareños es muy baja y le tienen mucho miedo a la ley (Arrieta, 2007)

¹⁷ La permisibilidad de los gobiernos locales ha promovido que se inicien construcciones sin el respectivo permiso municipal. Ante alguna denuncia o porque el inspección se procede a sellar la construcción hasta que se ponga a derecho, además se establece una multa. Si la municipalidad procediera a demoler toda construcción sin permiso, la gente no se atrevería a perder la inversión, pero tal cual sucede actualmente se paga la baja multa, se tramitan los permisos y la construcción continua.

la zona inalienable. También en las islas Jesusita y Violín guardas privados restringen el acceso a esta zona (Arrieta, 2007).

5. Conclusiones

- El marco jurídico no ha respondido al dinamismo del desarrollo en la ZMT. El traslape entre leyes y organizaciones crea conflictos muy onerosos para el Estado. Este invierte recursos económicos y técnicos para arreglar vía judicial lo que no fue capaz de ordenar vía administrativa.
- Se evidencia una muy débil capacidad para ejecutar los pronunciamientos, dictámenes y sentencias de la Procuraduría General de la República, la Sala Constitucional y el sistema judicial en general.
- Las municipalidades enfrentan limitaciones económicas y técnicas para cumplir con el marco jurídico para la gestión de los territorios costeros. Los intereses políticos se anteponen a la institucionalidad costarricense; el resultado es ingobernabilidad y anarquía en la zona marítima terrestre.
- El inadecuado uso de instrumentos para el ordenamiento del territorio, entre ellos, la legislación y planes reguladores costeros, promueve situaciones anómalas en la tenencia de la tierra y ocupación de la ZMT. En ausencia de un plan regulador costero las Municipalidades se ven imposibilitadas de otorgar las concesiones que se le solicitan. En los casos que existe el plan, el mismo responde a los intereses de los desarrolladores y no a los intereses de desarrollo local.
- Instrumentos no legítimos – cartas de ventas de permisos de uso y de concesiones, derechos sin inscribir, cesión de derechos, planos, y simplemente solicitudes ante la municipalidad respectiva – son utilizados para comercializar y dinamizar el mercado inmobiliario en la zona costera, generando gran inseguridad jurídica.
- La limitada disponibilidad de información catastral actualizada, favorece el traslape o sobre posición de levantamientos catastrales y obstaculiza la gestión ordenada. En la práctica cada interesado hace su plano, causando problemas de colindancias y traslapes a espaldas de la municipalidad. Ello provoca que las municipalidades tengan varios expedientes solicitando el mismo terreno.
- La sub valoración fiscal es la responsable de que las municipalidades no dispongan de recursos para dirigir la gestión hacia el progreso local. Los cánones establecidos por Tributación Directa están muy, pero muy por debajo de los precios de mercado de la tierra. Además, las municipalidades solo cobran impuestos por la tierra y no por las construcciones.
- El ICT no ha logrado implementar las políticas de turismo orientadas al desarrollo integral de las zonas. En su lugar ha segmentado el desarrollo costero mediante la figura de planes reguladores parciales. Esta organización pública ha favorecido “feudos” que irrespetan el marco jurídico y colaboran con la anarquía.

BIBLIOGRAFÍA

- Arrieta, Irene. 2007. Estudio sobre la situación sobre la tenencia de la tierra en las islas de Costa Rica. Unidad ejecutora del programa de regularización del catastro y registro nacional de la propiedad inmueble y su compatibilización con el registro. Contrato de préstamo BID 1284/OC-CR. Componente 2: Regularización de los derechos relacionados con la Propiedad inmueble en áreas bajo regímenes especiales (ABRE). Costa Rica.
- Asamblea Legislativa. Ley sobre la zona marítimo-terrestre 6043. Publicada en el alcance 36, Gaceta 52 de 16 de marzo de 1977.
- Constitución Política de Costa Rica, 1949. Constitución Política de la República de Costa Rica. San José; Imprenta Nacional, 1978.
- Expediente No.03-000236-642-CI, Tribunales de Justicia de Puntarenas. Expediente por usucapión en la provincia de Puntarenas.
- Expediente N° 1586-97, Departamento de ZMT Municipalidad de Puntarenas.
- ICT, 2007. Base de datos Instituto Costarricense de Turismo, San José, Costa Rica.
- IFAM. 2006. Ordenamiento Territorial en el contexto Local. Disponible en <http://www.ifam.go.cr/PaginalFAM/docs/GUIAS20Y20MANUALES/GUIA20ORDENAMIENTO20TERRITORIAL20EN20EL20CONTEXTO20LOCAL.doc>.
- IGN, 2007. Estadísticas Departamento de Geodesia y Topografía del IGN, Ministerio de Transportes, San José, Costa Rica.
- La Gaceta No. 227, del 27 de noviembre del 2006, Pág. 9.
- Mata, Eduardo Brenes, Berta Brusilovsky Filer, Tomás Martínez Baldares, Rosendo Pujol Mesalles y Luis Fernando Acuña Araya. 2001. Documento final del grupo de urbanismo y uso de suelo. Consejo Nacional de Planificación Urbana, Secretaria Técnica. Costa Rica.
- Miranda Quirós, Miriam. 2003. Institutional Capacities for Sustainable Progress: Experiences from Costa Rica. Netherlands Geographical Studies. Utrecht University. Denmark.
- Morera, Carlos. 2001. Sinergias entre ecoturismo y desarrollo local en la Península de Osa. Universidad Nacional. Costa Rica. Disponible en: www.flacso.or.cr/fileadmin/documentos/FLACSO/turismo_y_deslocal.pdf.
- Oficio No. 286-03-06, Municipalidad de Puntarenas Depto de Zona Marítimo-Terrestre, 2006.
- Paniagua, Alfaro Franklin. 1996. Manual de la ley sobre la zona marítimo-terrestre: guía ilustrada para su comprensión y aplicación. 1ra edic. Editorial Universidad de Costa Rica.
- Patterson, Edwin. 2005. Dictamen afirmativo de minoría - Proyecto del TLC CR-CARICOM. Rendición de cuentas. Asamblea Legislativa. Costa Rica. Disponible en <http://www.asamblea.go.cr/diputado/internas/patterson/rendicion5.htm>
- Resolución 2007- 02408, Procuraduría General de la República (2007). Cédula de Notificación, 21 de febrero 2007, de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, expediente No. 07-001986-0007-CO, San José, Costa Rica.

Programa1284/OC-CR, 2007. Documento reestructuración Programa1284/OC-CR, elaborado por la Unidad Ejecutora, San José, Costa Rica.
Registro Nacional de Costa Rica (2007). Estadísticas sobre concesiones en los litorales de Costa Rica. San José, Costa Rica.
Román, 2007. Características y dinámica reciente del mercado inmobiliario en Costa Rica, informe de consultoría para el Programa 1284/OC-CR. San José, Costa Rica.
Tribunal de Juicio de Guanacaste, Sede Nicoya (2002). Usurpación de Bienes de Dominio Público, Expediente 98-200742-414-PE. Nicoya, Guanacaste.

Comunicaciones personales

Astorga, Allan. Conversatorio sobre ordenamiento territorial, Iniciativa Paz con naturaleza, CENAT, 6 junio 07
Araya Marco Vinicio. Gerente Áreas Protegidas. Sistema Nacional de Áreas Protegidas, San José, Costa Rica, 1 de Junio 2007
Canales, Francisco Encargado ZMT. Municipalidad de Carrillo, Junio 2007-06-16
Espinoza, Álvaro. Encargado ZMT. Municipalidad de Liberia, Junio 2007
Garita Jimmy. Director Departamento de Catastro, IDA. 26 de abril de 2007.
Gómez Pastor. Alcalde de Santa Cruz, Guanacaste. 18 septiembre 2006
Jurado Julio. Ex funcionario de la Procuraduría General de la República. 24 de abril de 2007.
López Deibi. Encargado ZMT en Municipalidad de La Cruz, 12 junio 07
Méndez, Mauricio. Responsable de la ZMT en el Área de Conservación Tempisque, 14 de junio 2007.
Román Marcela. Consultora en mercado inmobiliario, 24 abril 2007
Torres Felipe. Presidente Asociación Desarrollo de isla Caballo, Golfo de Nicoya. 23 de febrero 2007.
Villalobos, María de los Ángeles. Presidenta Cámara turismo Draque,

Leyes y Decretos

Asamblea Legislativa. Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo-Terrestre N° 6043 de 2 de Marzo de 1977, Publicada en el Alcance N° 36 a "La Gaceta" N° 52 de 16 de Marzo de 1977, Artículo 75.
Asamblea Legislativa. Ley No. 7384 Ley de Creación del Instituto Costarricense de Pesca y Acuicultura.
INVU e ICT. Plan Regulador Parcial en Isla Caballo, publicado Gaceta el 28-8-96, de Isla Jesucita, publicado el 9-11-94, Isla Cedros, publicado el 19-3-2001.

Revistas y Periódicos

- Geovanni Bonilla Goldoni, PROCURADOR ADJUNTO CONS\196-ZMT.MU
-