



REGULARIZACION DE
CATASTRO Y REGISTRO
Propiedades inscritas y seguras

Tenencia y ocupación de la ZMT en Costa Rica

Miriam Miranda
Componente 2
Programa 1284/OC-CR

Isla del Caño

Zona Marítimo Terrestre



Simbología

- Océano
- Zona Pública
- 150 metros concesionables
- Manglar

Fuente: ICT

Tenencia y ocupación ZMT

Los nudos en el marco jurídico, la ausencia de voluntad política para la gestión adecuada, la limitada capacidad de los gobiernos locales para el manejo del territorio, y el dinamismo en la ocupación y comercio de la tierra son los elementos prioritarios de un marco institucional que ha promovido la ingobernabilidad en la ZMT

- Un abanico de situaciones irregulares donde ningún actor es responsable

26 / 1 / 2007

Tenencia y ocupación de la ZMT en Costa Rica



Tenencia y ocupación ZMT

1. Marco institucional
2. Actores interactuando en los territorios
3. Tenencia y ocupación
4. Reflexiones
5. Productos del Programa 1284/OC-CR como insumos para el ordenamiento de la ZMT



Marco institucional ZMT

Marco jurídico / modos de vida / organizaciones

Marco Jurídico

Ley No. 6043 y su Reglamento

Pronunciamientos:
Sala Constitucional
Procuraduría
Contraloría General
Decretos



Fuente: ICT

Incongruencias marco institucional

- Lagartismo en concesiones (varios solicitan la misma concesión), lleva a largos y onerosos procesos judiciales
- Concesiones latifundistas, solicita concesión de dimensiones extraordinarias o bien en el mercado compran y se unen
- Gran especulación con la tierra
- Invasión de planes reguladores. 25 planes reguladores en Hojancha y otro tanto en proceso de aprobación. Permisividad, estos responden a legalizar lo hecho y no al concepto de planificación
- Concesiones en propiedad de otra organización
- Concesiones sin amojonamiento
- **El Estado no tiene capacidad de implementar los pronunciamientos del marco jurídico**

Actores interactuando en los territorios



Gobiernos locales	Registro- Catastro Nacional	INCOPECSA, JARPEVA, MEP,
ICT	IDA	MINSA, ICE
MINAE	Tributación Directa	Ministerio de Seguridad Pública,
SETENA	Procuraduría	INA, IMAS
INVU	Sala Constitucional	Universidades
IGN	Contrataría	
	Poder Judicial	

Actores públicos

Actores no públicos

Propietarios registrales, concesionarios, ocupantes con permiso de uso y los ocupantes ilegales	Empresa privada: Turística Bienes raíces Industria (construcción, pesca) Educación Comercio y servicios Salud Actividades ilícitas Organización comunitaria Otros • ONG • Otros
---	--

Tenencia y ocupación de la tierra en ZMT

- Costa Rica como destino turístico y sitio de segunda casa ha causado gran dinamismo en el mercado de la tierra.
- Para el análisis, los habitantes de la ZMT se dividen en cuatro grupos
 - Propietarios registrales
 - Concesionarios
 - permiso de uso
 - Ocupantes ilegales

Tenencia y ocupación de la tierra en la ZMT

1. Propietarios Registrales



Tenencia y ocupación de la tierra en la ZMT

2. Concesionarios



Fuente: ICT

Concesiones

- Forma legítima de ocupación de la ZMT.
- Para una concesión se requiere
- declaratoria de aptitud turística o no turística por parte del ICT
- demarcación de zona pública por el IGN
- plan regulador aprobado por SETENA, ICT, INVU y Municipalidad, todos debidamente publicados en el Diario Oficial,
- avalúo de Tributación Directa para establecer el canon
- 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 (1 por persona) o jurídicas.
- registro de concesiones debe de llevarse a nivel municipal y a nivel de Registro Nacional (1599 concesiones)

Concesiones

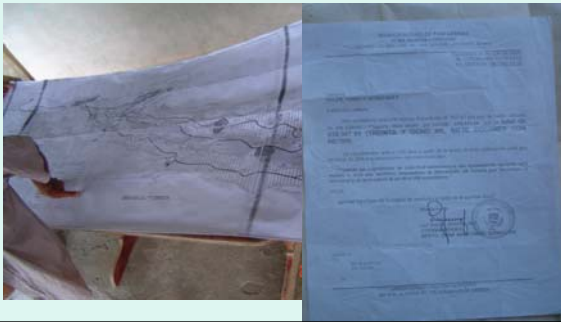
- Empresas especializadas en trámite de concesiones
- Incumplimiento del contrato de concesión
- Irrespeto al amojonamiento, eliminación / cambio de mojones
- construcción de infraestructura no acorde al uso permitido
 - alturas no permitidas
 - irrespeto por los retiros de construcción de los bordes
 - ampliaciones de construcciones
 - cercas no permitidas
- Accesos públicos a la ZMT
 - Incorporación de una vía pública de acceso al interior de la parcela y se cierra el paso (inclusive se cobra entrada)
 - Cierre de vía pública (barreras diversas) que impiden el acceso vehicular y peatonal
 - Construcción en la vía pública

Concesionarios



Tenencia y ocupación de la tierra en la ZMT

3. Ocupantes con permiso de uso



.....mi caso es muy representativo de una realidad que se vive en la ZMT en Costa Rica. Amparado en el canon que se pagó , por muchos años, por un permiso de uso a la Municipalidad de Osa, construí un pequeño negocio familiar dirigido a turismo nacional y extranjero “mochilero” en playa Dominical desde mediados de la década de 1980. Aunque se solicitó, nunca logró obtener una concesión por la ausencia del plan regulador. Hoy después de dos décadas, el trabajo de muchos años está en riesgo.

Los microempresarios turísticos de la ZMT estamos en riesgo de perder las construcciones porque no responden a las expectativas del ICT. Además, hay una gran presión para que se vendan los derechos a los grandes inversionistas. Ello va en contra del desarrollo local porque estamos convirtiendo a los antes patrones en jardineros, mucamas, ayudantes de cocina y misceláneos. Ello es muy grave porque un país es grande cuando hay muchos pequeños y medianos empresarios y aquí la política es eliminarlos...” Luis García, Vice alcalde de Pérez Zeledón, junio 07

Ocupantes ilegales ZMT: locales



Ocupantes ilegales: actividad turística



Infracciones a la ZMT

- Construcciones en zona pública
- Edificaciones en zona restringida sin permiso
- Cercas que impiden el paso en zona inalienable
- Corta y drenado de manglares
- Libre mercado en la zmt (equiparación de zona concesionable a tierra privada)
- Ocupación de áreas verdes
- Ocupación de refugios de vida silvestre estatales
- Irrespeto a la gestión del territorio entre organizaciones
- Extracciones de arena
- Conducción de desechos al mar

4. Reflexiones: Nudos para la gestión adecuada de la ZMT

- Marco jurídico no responde a la dinámica actual de la ZMT
- Baja capacidad técnica y económica de los gobiernos locales para cumplir con el marco jurídico
 - avalúos de Tributación Directa no responden a los precios de mercado.
 - municipalidades imposibilitadas para cobrar impuestos reales sobre las construcciones solo cobran el canon sobre el valor de la tierra
 - prácticas no ajustadas a la normativa y procedimientos legales vigentes
- Organizaciones sin capacidad para responder al dinamismo y al marco jurídico
- En su mayoría las zonas costeras no disponen de planes reguladores integrales. La parcelación de los mismos ha favorecido la ingobernabilidad de los territorios y promovido el comercio dinámico e ilegal por las tierras.
 - guardas privados impiden paso
- Los actores sociales —públicos y no públicos— no han logrado coordinar el ordenamiento de la ZMT en dirección del progreso local sostenible.
 - falta de estadísticas e información sistematizada
- Ausencia devoluntad político institucional para una gestión adecuada

Programa 1284/OC-CR

1. Generación de insumos para el ordenamiento

- propuestas de mejoramiento del marco jurídico
- cartografía 1:5000 zona rural
1:1.000 zona urbana
- Elaboración de metodología para amojonamiento de zona pública
- planes de ordenamiento del territorio ZMT entre Bahía Salinas y el río Barú (Pacífico).
- Apoyo a municipalidades para que elaboren / actualicen un catastro de ZMT

2. Incorporación de la ZMT en mapa catastral de Costa Rica

