



DÉCIMOTERCER INFORME SOBRE EL ESTADO DE LA NACIÓN EN DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE

Informe Final

Desarrollo turístico e inmobiliario costero y preocupaciones ambientales

Investigadora:

Marcela Román



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.

Desarrollo turístico e inmobiliario costero y preocupaciones ambientales

Tabla de contenido

Fuerte crecimiento de la construcción en cantones costeros	2
Grandes flujos de inversión externa directa en el sector inmobiliario costero	6
Serias debilidades en la planificación del uso del territorio.....	7
Principales preocupaciones ambientales que genera la dinámica inmobiliaria en la zona costera	10

El fuerte proceso de urbanización en áreas costeras del litoral Pacífico de Costa Rica, que tiene como origen el auge de la industria de hotelería y turismo, corre el riesgo de reproducir los patrones desordenados de configuración de las ciudades en la Región Metropolitana del país que se caracterizó durante los últimos 20 años por ser expansivo en el uso del territorio, acontecer en un marco de ausencia de planificación territorial (a pesar de que desde 1968 la Ley de Planificación Urbana crea instrumentos específicos para su ordenamiento), y poco preocupado por la identificación, control y mitigación de los impactos ambientales que genera.

En ediciones anteriores el Informe Estado de la Nación ha señalado con preocupación que la zona marino-costera es particularmente vulnerable, debido a que es afectada tanto por las acciones realizadas en su territorio, como por las actividades a nivel de cuencas hidrográficas en casi todas las regiones del país, que terminan repercutiendo en la costa.

El objetivo de este artículo es describir la magnitud del acelerado proceso de construcción que acontece en la zona costera de Guanacaste y del Pacífico Central, la influencia que en este proceso tiene la inversión externa directa, y explorar algunas de las principales preocupaciones ambientales que genera. Cabe indicar que no fue posible identificar ningún estudio que específicamente relacione los problemas ambientales con el desarrollo inmobiliario, pero con base en entrevistas con informantes clave y algunas investigaciones realizadas desde centros universitarios, la Contraloría General de la República y el departamento de gestión ambiental de la Municipalidad de Santa Cruz, se presentan elaboradas reflexiones generales.

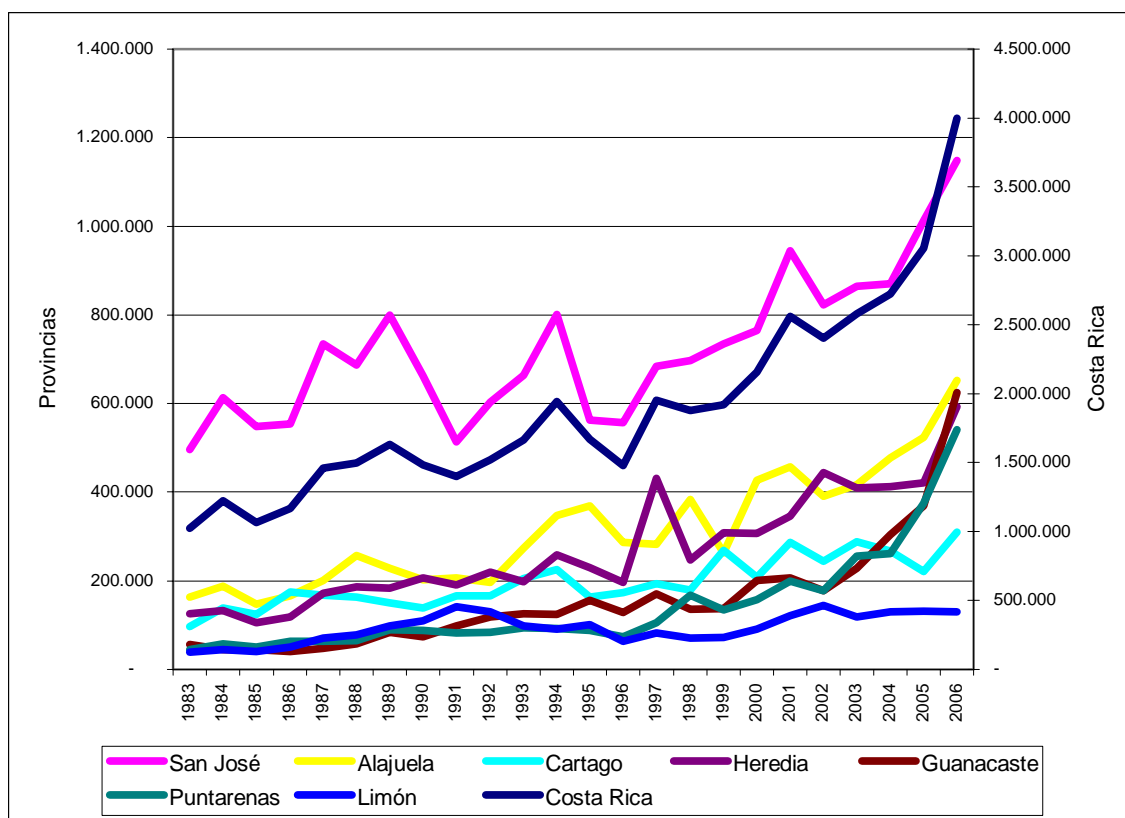
Fuerte crecimiento de la construcción en cantones costeros

El auge constructivo que inicia a finales de la década de los noventa y se acelera de manera importante a partir del año 2002, pega un nuevo salto en los últimos dos años para sobrepasar todos los promedios históricos de crecimiento acumulado del sector. Lo que inicia como un acelerado crecimiento de la construcción habitacional en la provincia de San José (núcleos urbanos de ingresos medios altos y altos), se traslada hacia las partes altas de otras

ciudades de la GAM (Heredia y más recientemente Alajuela) y continúa hacia Guanacaste y el Pacífico Central. Durante el año 2007 comienza a ser evidente que entra en esta dinámica la zona costera del Pacífico Sur, entre Dominical y Piñuelas.

San José, con la principal aglomeración de población del país, continúa siendo la provincia en la que se edifican más metros cuadrados por año, pero corresponden a Guanacaste y Puntarenas las mayores tasas de crecimiento anual. Considerando el período que va de 1983 al 2006, por primera vez los últimos cuatro años, muestran tasas de crecimiento positivas consecutivas. Entre el 2005 y 2006, el total de m² del país creció 31%, en tanto que en Guanacaste 69,5% y Puntarenas 44,3% (gráfico 1).

Gráfico 1. Costa Rica: suma del área total de construcciones y ampliaciones. 1983-2006 (en m²)



Fuente: Elaboración propia con base en INEC, Unidad de Estadísticas Económicas.

Estos cambios en la dinámica interna de crecimiento han provocado que San José pasara de absorber el 51,6% del total construido en el año 1985 a 28,7% dos décadas después; en el tanto Guanacaste pasó de representar 4,2% a 15,6% y Puntarenas de 4,7% a 13,5%. Cartago y Limón más bien pierden participación relativa en el período considerado (cuadro 1). Nótese que hace escasos 13 años, el total de m² construidos en Limón y en Guanacaste eran prácticamente iguales y Puntarenas solo supera a Limón en este rubro a partir del año 1996.

Cuadro 1. Costa Rica: participación relativa de cada provincia en el total del área construida. 1985-2006 (en porcentaje)

	1985	1990	1995	2000	2005	2006
Costa Rica	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
San José	51,6	44,7	33,7	35,5	33,2	28,7
Alajuela	13,9	13,7	22,0	19,8	17,1	16,3
Cartago	11,8	9,3	9,8	9,6	7,2	7,7
Heredia	10,0	13,9	13,8	14,2	13,8	14,8
Guanacaste	4,2	5,0	9,3	9,4	12,1	15,6
Puntarenas	4,7	5,9	5,3	7,3	12,3	13,5
Limón	3,8	7,4	6,1	4,2	4,3	3,3

Fuente: Elaboración propia con base en INEC, Unidad de Estadísticas Económicas

Cabe recordar que una característica de nuestro mercado inmobiliario es que está fuertemente concentrado en construcción para uso residencial, que oscila alrededor del 70% del total construido.

La unidad geográfica de Provincia, al abarcar extensos territorios con situaciones socioeconómicas y características geográficas tan disímiles, oculta importantes diferencias que ocurren al interior de ellas. Por eso vale la pena considerar ahora la información desagregada a nivel de cantones. Así, resulta que los 12 cantones que más contribuyen a la construcción habitacional, acumularon en conjunto cerca de la mitad de todo lo construido en el 2005 (47.6%). Sobresale Escazú que fue el cantón de mayor construcción habitacional del país con un 9.1% del total. Aparecen en los primeros doce lugares otros cantones de la Gran Área Metropolitana (los cantones centrales de Heredia, San José, Alajuela y Cartago y Curridabat); Santa Cruz y Carrillo de Guanacaste; Garabito en el Pacífico Central; San Carlos de la Región Huetar Norte y Pérez Zeledón de la zona sur.

Sin embargo, cuando se analizan las cifras del 2006 hay una variación importante en el ordenamiento. Garabito es el cantón con mayor área total construida, un 6.8%, Santa Cruz el segundo (6,5%) y Escazú para a un tercer puesto con 4,9%. Aparecen en la lista tres cantones costeros en los que se construyó en conjunto, el 18% del total de metros cuadrados con destino residencial del país. Como punto de comparación vale decir que en estos cantones vive alrededor del 2% de la población nacional.

Cuadro 2. Los 12 cantones que más m² habitacionales construyen. 2005-2006

	2005		2006	
	Cantón	%	Cantón	%
1	Escazú	9,1	Garabito	6,8
2	Heredia	4,6	Santa Cruz	6,5
3	Garabito	4,2	Escazú	4,9
4	Santa Cruz	4,1	Carrillo	4,7
5	Pérez Zeledón	3,8	Santa Ana	4,6
6	San José	3,6	Pérez Zeledón	3,6
7	Alajuela	3,5	Heredia	3,5
8	Carrillo	3,1	Alajuela	3,4
9	Cartago	3,0	La Unión	3,1
10	San Carlos	3,0	Curridabat	2,8
11	Santa Ana	3,0	San Carlos	2,4
12	Curridabat	2,3	Cartago	2,4

Fuente: Elaboración propia con base en INEC, Unidad de Estadísticas Económicas

También aparecen cantones costeros en los primeros lugares de construcción comercial. En el 2005 Garabito ocupó el segundo lugar con 6,9% del total nacional, Liberia ocupó el puesto 10 y Osa el número 12. Para el 2006 vuelven a aparecer Garabito y Liberia entre los primeros lugares, así como Santa Cruz que representó el 8,2% (cuadro 3).

Cuadro 3. Los 12 cantones que más m² con destino comercial construyen. 2005-2006

	2005		2006	
	Cantón	%	Cantón	%
1	San José	7,4	Heredia	12,4
2	Garabito	6,9	Santa Cruz	8,2
3	Goicoechea	5,6	San José	5,9
4	San Carlos	5,5	Garabito	5,7
5	Escazú	5,4	Alajuela	5,1
6	Alajuela	5,3	Escazú	5,0
7	Pérez Zeledón	4,8	Santa Ana	4,8
8	Heredia	3,9	Liberia	4,4
9	Puntarenas	3,7	San Carlos	4,2
10	Liberia	3,7	Pérez Zeledón	3,0
11	Curridabat	3,4	Santo Domingo	2,4
12	Osa	3,3	Puntarenas	2,2

Fuente: Elaboración propia con base en INEC, Unidad de Estadísticas Económicas.

Grandes flujos de inversión externa directa en el sector inmobiliario costero

El rápido crecimiento experimentado por el sector construcción en los últimos dos años está motivado por el creciente interés de los inversionistas extranjeros en el mercado inmobiliario costarricense, lo que a su vez se relaciona con el auge de la industria turística. Estos elementos explican el lugar preponderante que vienen tomando varios cantones costeros en el total del área construida en el país en los últimos dos años.

Un estudio reciente del Banco Central (2005) que analiza la composición de los flujos de inversión externa en la Balanza de Pagos, aproximó por primera vez para el año 2004 el monto de inversión extranjera directa de tipo inmobiliario que ingresa a nuestro país¹. Según estas cifras, que suman los montos de bienes inmuebles adquiridos por extranjeros, con el valor estimado para los permisos de construcción de este mismo grupo, se determinó un total de Inversión de \$176,5 millones durante el 2004 y \$224,5 millones para el 2005. En términos relativos, la inversión en el sector inmobiliario en el 2004 representó un 22.5% del total de la inversión extranjera directa para ese año, mientras que para el 2005 dicho porcentaje alcanzó el 25.5%. La Memoria Anual del 2006 del Banco Central estima que la inversión en este sector volvió a representar el 25% del total de IED durante el 2006.

Las provincias de Guanacaste y Puntarenas capturan buena parte de este tipo de operaciones, muchas concentradas en playas de gran valor ecológico y turístico. Para el año 2005 Guanacaste absorbió el 67% del total de recursos y Puntarenas un 23%. En una tercera posición, con un monto muy inferior le siguió San José con un 17% (cuadro 2).

Cuadro 4. Inversión Extranjera Inmobiliaria Total. 2004-2005

	Inversión inmobiliaria				Número de casos			
	2004		2005		2004		2005	
	Total (\$)	%	Total (\$)	%	Total	%	Total	%
San José	36.958.954	20,93	37.770.848	16,82	591	19,93	598	13,33
Alajuela	13.536.153	7,67	15.674.489	6,98	297	10,02	494	11,01
Cartago	5.015.604	2,84	9.574.637	4,26	104	3,51	174	3,88
Heredia	13.344.004	7,56	17.225.733	7,67	221	7,45	295	6,58
Guanacaste	64.413.638	36,48	82.791.757	36,87	951	32,07	1.523	33,96
Puntarenas	39.839.668	22,56	56.596.599	25,21	667	22,50	1.233	27,49
Limón	3.455.364	1,96	4.902.245	2,18	134	4,52	168	3,75
Total	176.563.385	100,00	224.536.308	100,00	2.965	100,00	4.485	100,00

Fuente: BCCR. Área de Balanza de Pagos. 2005.

Hay diversas señales de que el dinamismo de la inversión continuará en los próximos años. Una gran cantidad de desarrollos urbanísticos, hotelería y actividades comerciales están en edificación actualmente o se anuncian como obras próximas a empezar (de 1 a 3 años). Solo para 4 cantones costeros de gran crecimiento constructivo en la actualidad, con un rastreo de anuncios en la prensa, revistas especializadas y sitios de Internet, fue posible identificar 27

proyectos, de los cuales, 9 pueden considerarse megaproyectos, no solo por el volumen de inversión estimado (de \$70 millones a \$300 millones), sino por combinar destinos habitacionales con hotelería y centros comerciales. Esta lista no incluye otros tres megaproyectos, todos localizados en Liberia. Dos de ellos en la ciudad, en las cercanías del Aeropuerto, se publicitan como “ciudades” y ya iniciaron obras, Ciudad Solarium y La ponderosa. El tercero, se refiere a aquellos proyectos que pertenecen al área especial del Golfo de Papagayo y que son administrados por la empresa Ecodesarrollo Papagayo. Solo en esta zona se pretenden construir 9 hoteles, 3 campos de Golf, 2.000 unidades residenciales y una marina, además de zonas comerciales (Anexo 1).

Se suman a esta larga lista de proyectos un importante número de marinas. Al 2006 existían 21 solicitudes para su construcción. La Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (CIMAT), que aprueba o rechaza la operación, estima que cada proyecto significa una inversión que oscila entre los \$10 millones y \$40 millones. Las 21 marinas permitirían el atracado de más de 5.500 embarcaciones. Nueve de ellas se ubican en Guanacaste, 11 en Puntarenas y una en puerto de Moín. Dada la creciente cantidad de extranjeros que compran apartamentos o condominios en la costa pacífica, el país tiene el potencial de convertirse en un gran receptor de embarcaciones. En términos ambientales esta actividad plantea tres preocupaciones: el impacto que genera durante el proceso constructivo, el gran caudal de agua dulce que requiere para su funcionamiento (aproximadamente 4,33 litros por segundo²) y, el manejo de desechos sólidos y de hidrocarburos de las embarcaciones.

Serias debilidades en la planificación del uso del territorio

La creciente actividad turística e inmobiliaria en las zonas costeras se da un contexto de limitadas capacidades públicas para el control, planificación, identificación y mitigación de los impactos ambientales que conlleva. Más que una falta de normativa, a juicio del Órgano Contralor, las debilidades en la planificación local del desarrollo se deben a que el marco jurídico vigente está disperso y no posee la concordancia jurisprudencial correspondiente (CGR, 2007). Ya sea por competencias en materia de conservación, construcción, fraccionamiento de tierras, utilización y explotación de aguas y maderas, etc, hay una gran cantidad de normas e instituciones que intervienen en el ordenamiento territorial.

Entre los principales instrumentos a los que ha apostado el país están los planes reguladores. A pesar de que la Ley de Planificación Urbana fue aprobada en 1968, al iniciar el año 2007 la mayoría de las municipalidades todavía no poseen planes reguladores. De los 89 gobiernos locales, únicamente 36 cuentan con plan regulador; 16 están formulados para todos sus distritos y 20 los tienen en forma parcial. De las municipalidades que disponen de un plan regulador, en 28 casos esos instrumentos fueron publicados hace más de cinco años y en un 19% tienen más de cinco años de no haberle realizado modificaciones (cuadro 5).

La alta vulnerabilidad de las estructuras administrativas locales en los ámbitos político, económico, ambiental y espacial (urbano, rural, regional y marítimo terrestre) limita severamente la planificación estratégica a nivel municipal, lo cual a su vez no permite abordar de manera técnica y holística las diferentes facetas del desarrollo humano sostenible y obstaculiza la comunicación entre el gobierno local y la sociedad civil, generando rezagos y potenciando las vulnerabilidades de por sí ya existentes para el desarrollo local. La planificación socio-económica no está vinculada a la gestión del territorio (planes reguladores urbano, rural y regional) ni a la formulación de políticas públicas; tampoco existe claridad sobre el alcance ni sobre los medios que permiten y faciliten la participación ciudadana en los procesos de planificación.

El Código Municipal establece que los ciudadanos pueden participar en el proceso de toma de decisiones de su cantón mediante audiencias públicas, plebiscitos, el referendo y el cabildo; sin embargo a la fecha no se cuenta con procedimientos claros para su implementación (DFOE-SM-113-2006).

En lo que va del año 2007 se identificaron cuatro planes reguladores costeros que, por su contenido, o por el procedimiento que se utilizó para aprobarlos, se consideran irregulares y el órgano que hace la evaluación solicita su derogación o no aprobación, según el caso (cuadro 6).

Cuadro 6. Irregularidades en la aprobación de planes reguladores costeros. Algunos ejemplos recientes.

Tema / lugar	Problemas identificados
Planes reguladores	
Playa Junquillal, febrero 2007. Santa Cruz, Guanacaste	Protección del Manglar del Estero Congo. 1) Sobre retiro de los mojones, si bien no hay criterio legal explícito sobre el tema, el plan no contempla retiro, de los 8 mojones del límite, solo 3 tienen retiros superiores a los 7 metros. 2) El plan no establece un ancho de banda ^{1/} de la zona de transición, que está definida como zona de protección (ZPRO). En esta zona los usos permitidos y los usos condicionales que establece el plan están en contrapuestos al objetivo de protección. Por ejemplo el ancho del sendero peatonal es idéntico al de la ZPRO. 3) En el límite entre el manglar y la ZPRO hay un muro de cemento construido que impide el avance de la vegetación hacia la zona de transición, actualmente deforestada. <u>Recomendación:</u> hacerle enmiendas al plan para establecer en 20 m la ZPRO.
Isla Plata, enero 2007 Santa Cruz, Guanacaste	1) Dadas las características biológicas de Isla Plata (bosque tropical seco), la propuesta establecida en el Plan Regulador constituye una amenaza para todo el ecosistema de la isla. Se deja por completo de lado el principio preventivo y precautorio en cuanto al daño de los recursos naturales (toda la isla está cubierta por bosque y tiene fuertes pendientes. 2) Una amenaza específica al ecosistema de la isla es la extracción ilegal de madera. 3) El plan aprobado tiene muchas deficiencias técnicas, por ejemplo, establece un diámetro de árboles susceptibles para corta mayor a 30 o 35 cm, cuando la Ley Forestal lo coloca en 15. 4) En el sitio web http://costaricaisland.tripod.com se vende Isla Plata a un precio de USD\$ 15 millones, lo que es a todas luces

	<p>ilegal. En el anuncio de venta se presenta como Master Plan el Plan regulador Regulador publicado en La Gaceta N° 188 el Lunes 2 de Octubre del 2006.</p> <p><u>Recomendación:</u> derogar el plan y solicitarle al MINAE un plan de manejo^{2/}.</p>
Playa Cementerio, enero 2007 Santa Cruz, Guanacaste	<p>Analizando un problema de movimientos de tierra que afectó el humedal, se identificó que en el Plan Regulador de publicado en La Gaceta N° 6 el Lunes 9 de Enero del 2006, posee una definición inapropiada de la Zona de Protección (ZPro) y un uso permitido que no va acorde con el propósito de este tipo de zonificación. Ello por cuanto se permite el establecimiento de "...vías de infraestructura de carácter permanente que sean estrictamente necesarias para comunicar zonas." De igual forma, los usos condicionales contradicen el propósito de la ZPro, dado que permite obras de retención, gaviones.</p>
Playa Pará, Aguirre, Puntarenas	<p>1) La Municipalidad de Aguirre se extralimitó en el ejercicio de las potestades que le confiere la Ley sobre la ZMT No. 6043. 2) Débiles acciones de control que ejercieron el Gobierno Local de Aguirre así como el INVU y el ICT sobre esa playa, consintiendo el desarrollo turístico en zonas que por disposición legal son patrimonio nacional que no puede permutarse, cederse, enajenarse, de ninguna manera, ni dar en arrendamiento, sin que antes haya sido clasificado por el Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE). 3) Durante el proceso de aprobación, representantes de una asociación conservacionista y la Oficina subregional Aguirre-Parrita, del MINAE, Área de Conservación Pacífico Central, habían presentado sus oposiciones.</p> <p><u>Recomendación:</u> la Contraloría ordena que se anulen las acciones administrativas que dieron lugar a la aprobación del Plan y ordena al MINAE que proceda en forma inmediata a la demarcación de la zona boscosa de Playa Pará e inscripción de dicho terreno en el Registro Público de la Propiedad, como finca propiedad del Estado.</p>

1/ "Es importante señalar que, aun careciendo de los datos técnicos, en otras regiones del país se han establecido bandas de protección a manglares, como por ejemplo el caso de Tivives, Puntarenas, donde se estableció una banda de protección de 20 m en torno al manglar."

2/ El MINAE se pronunció en relación a este Plan Regulador (Informe Técnico ACT-GASP-204 que consta en el expediente del Plan Regulador de Isla Plata con fecha de recibido 15-11-04 en la Secretaría del Concejo) indicando que lo más apropiado sería mantener las condiciones actuales de la isla. De todos modos el plan fue aprobado.

Fuente: Elaboración propia con base en Departamento de Gestión Ambiental, Municipalidad de Santa Cruz; Área de Servicios Municipales, estudios ambientales 2006 y 2007; Contraloría General de la República. 2007 (DFOE-SM-3-2007).

Las deficiencias ya señaladas en los planes reguladores, junto con las débiles capacidades institucionales del principal órgano de control ambiental con que cuenta el estado, la SETENA, hacen presumir que el desarrollo inmobiliario en la zona costera se está dando en un marco de amplia desregulación.

Recuadro 1

Casos recientes ejemplifican el débil control sobre el desarrollo costero: Finca Murciélago

El primer caso corresponde a las múltiples concesiones aprobadas en una sola sesión del Consejo Municipal de La Cruz, de terrenos del Estado. Se trata de 20 hectáreas en la costa de Cuajiniquil, Guanacaste, de la zona conocida como Finca Murciélago. Esta denuncia está actualmente en proceso de investigación. En este caso la empresa que solicita las concesiones también financió la elaboración del plan regulador.

Fuente: La Nación, 19 de febrero del 2007; CGR (2007).

Las deficiencias en el control ambiental afectan el impacto ambiental de los proyectos inmobiliarios, así como la eficiencia constructiva. Sobre el primer punto se discute en la próxima sección. En relación con el trámite de permisos de construcción y urbanización la situación es muy compleja.

En mayo del 2006 la SETENA emitió una metodología para la elaboración de Índices de Fragilidad Ambiental, como parte de los requisitos para la introducción de la variable ambiental en los instrumentos de planificación del Territorio. Esta acción responde a una sentencia previa de la Sala Constitucional que define competencias a la Secretaría en materia de planificación urbana. En el caso de cantones costeros, en Hojancha, Santa Cruz (Tamarindo) y Garabito (Playas Jacó y Hermosa) ya se han producidos los Índices de Fragilidad Ambiental.

Suma a lo anterior, las débiles capacidades instaladas en la mayoría de los Gobiernos locales para la gestión ambiental³. Sin embargo hay que destacar que hay un esfuerzo reciente en la mayoría de las municipalidades por nombrar un funcionario responsable del tema.

Principales preocupaciones ambientales que genera la dinámica inmobiliaria en la zona costera

Además de las preocupaciones que conlleva el débil uso y control de los instrumentos de ordenamiento territorial, que brevemente se señalan en el apartado anterior, el fuerte desarrollo de la actividad turística e inmobiliaria en las costas genera algunas preocupaciones sobre el impacto que esta dinámica tiene y tendrá en el futuro sobre los recursos naturales y la calidad del ambiente. La reflexión que se plantea es sobre la necesidad de discutir sobre la adecuada orientación del crecimiento de éstas zonas, sin que signifique detener la dinámica de las economías locales. Cuatro temas específicos vale la pena destacar: manejo del agua, movimientos de tierra, cambios de uso del suelo amparados a la figura de parcelamiento agrícola y, producción y manejo de desechos sólidos.

En diversas ediciones anteriores el Informe Estado de la Nación ha señalado la preocupación por el recurso hídrico en las costas de Guanacaste. En general

sobre el tema hídrico el Undécimo Informe Estado de la Nación señaló que “factores como la ausencia de políticas de planificación urbana, el aumento de la densidad de población, la falta de alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales, así como el uso extendido de agroquímicos inciden fuertemente en la calidad de las aguas”. El mismo Informe, sobre el caso particular de la península de Nicoya, señala que la zona donde se concentra un alto porcentaje del nuevo desarrollo inmobiliario que se suma al desarrollo de infraestructura hotelera, tiene una reducida oferta hídrica, tanto por su poca precipitación como por su bajo potencial para formar acuíferos libres (Programa Estado de la Nación, 2006). El Informe, ya desde su sexta edición empezó a señalar la preocupación por la evidencias de contaminación e intrusión salina en pozos perforados en la Península de Nicoya.

También relacionado con el recurso hídrico, una preocupación creciente es la aparición de conflictos socioambientales por la competencia en el uso del recurso. El caso más emblemático que se puede citar, por la amplia documentación que sobre el mismo existe, es sobre el Acuífero de Nimboyores.

Otra característica del dinamismo inmobiliario de las costas de Guanacaste que genera preocupación es el desarrollo de los campos de Golf. Se estima que Costa Rica tiene alrededor de 10 campos operando y 2.000 jugadores afiliados. Se estima que en Guanacaste se construirán 10 campos más en las próximas dos décadas. La preocupación que genera esta actividad en términos ambientales se relaciona con dos aspectos: las grandes extensiones de tierra que ocupan (entre 50 y 100 hectáreas) y la alta demanda de agua para riego que genera⁴.

Entre enero del 2006 y agosto del 2007 en Departamento de Gestión Ambiental preparó 45 informes de visitas de campo en las que funcionarios del municipio inspeccionaron un sitio para comprobar el respeto de la normativa ambiental. De estos informes, 4 se refieren específicamente a planes reguladores coterros (cuadro 2), y otros 18 a actividades relacionadas con el desarrollo inmobiliario y de infraestructura turística (cuadro 3). Entre las preocupaciones ambientales más comunes encontradas en estos informes se encuentra los efectos negativos que provocan sobre los ecosistemas, los movimientos de tierra, que en la mayoría de los casos registrados se relacionan con la apertura o rehabilitación de caminos⁵ y en segundo lugar con la preparación del terreno para construir. Particularmente alarma las inadecuadas prácticas de terraceo en laderas, con busca de aplanar terrenos para desarrollos habitacionales que aprovechen las vistas al mar. Como se puede apreciar en el cuadro 3, en una cantidad importante de casos estos movimientos de tierra se realizan sin contar con los respectivos permisos municipales.

Es interesante destacar que por las características de la zona costera de San Cruz, la principal preocupación ambiental reflejada en los informes de inspección del Departamento de Gestión Ambiental están relacionadas con la protección de los manglares (y humedales asociados) y con el control del cambio de uso del suelo en terrenos con diversos tipos de cobertura vegetal que no está adecuadamente nombrada en los planos catastrados. A esta preocupación se suma la falta de amojonamiento de los manglares.

Cuadro 7. Casos de inspección ambiental relacionados con el desarrollo turístico e inmobiliario en las costas de Santa Cruz, Guanacaste

Lugar / Informe	Problema identificado
Impactos de intervenciones ya realizadas	
Playa Potrero PySA 009-2006 PySA 002-2007	Relleno con lastre y piedras de gran tamaño, ubicado 100m al noroeste de la desembocadura al mar de la Quebrada Brasilar. El primer Informe de marzo del 2006 identificó problemas con la ampliación de la calle que realiza el MOPT: caída de parte del material cortado del cerro al Estero Brasilar afectando dicho humedal (parte de la dispersión de sedimentos ha sido propiciada por el constante transitar de vehículos); inadecuada disposición de material extraído, parte del cual quedó sobre el arena, bloqueando el acceso a la playa; colocación de alcantarillas sin permiso municipal. El segundo informe de octubre del 2006 confirma que se invadió el área de influencia de la marea en la playa, que el relleno sigue sin tramitar el debido permiso municipal y que ha aumentado la cantidad de material indebidamente depositado.
Cerro Veintisiete, Veintisiete de Abril PySA 004-2007	Rehabilitación de una trocha existente, en una zona de regeneración boscosa. Aunque en general el impacto del movimiento de tierra ha sido escaso, deben preverse los impactos de las futuras obras. Producto del movimiento de tierra parte de esta ha caído pendiente abajo afectando otras áreas que sí categorizan como bosque. En parte de la propiedad se pudo determinar la eliminación sistemática de sotobosque, actividad conocida como socola. Preocupan los impactos conjuntos sobre el Cerro, ya que en otro sector está siendo afectado por movimientos de tierra.
Playa Cementerio PySA 008-2007	Movimientos de tierra en zonas de protección. Desde el punto de vista legal, hubo afectación a un pequeño sector de la zona pública inalienable de la zona marítima terrestre (entre los mojones 178 y 177). Desde el punto de vista técnico ambiental, el movimiento de tierra realizado afecto a tres áreas: una con cobertura herbácea ubicada en su totalidad dentro de la zona restringida, la zona de protección de Quebrada Zapote y una zona de humedal.
Estero Icacal PySA 009-2007	Afectación al Manglar del Estero Icacal por la presencia de un camino a través del manglar, que representa el único punto de ingreso a un lote que no posee Plan Regulador y que tiene desde el 2005 una solicitud de concesión ⁶ . La presencia del acceso esta asociado a numerosos impactos negativos al ecosistema, por ejemplo: fragmentación propiamente dicha de la masa compacta de mangle que produce un efecto de borde a lo largo de los aproximadamente 200 m de largo del acceso; la deposición de lastre, el cual fue colocado para dar consistencia al suelo y permitir el paso de vehículos que impide la regeneración del mangle (ha cambiado por completo la naturaleza del sustrato propio del manglar) y el flujo de agua se ha visto interrumpido de forma parcial, ya que el nivel del suelo en el sector del acceso se ha elevado por la deposición de lastre. La zona es literalmente una isla rodeada de zona pública inalienable sin más acceso que el causante de todos los impactos negativos y delitos indicados en el citado informe.

<p>Playa Pargos PySA 012-2007</p>	<p>Se determinó la presencia de una cerca que deslinda parte del manglar del Estero Pargos, el cual solo esta amojonado por el sector de Rancho Playa Negra. La cerca delimita un lote ubicado frente a la playa el cual no se encuentra visado según catastro. Este limita al sur con un sector no amojonado del Estero Pargos. Parte de la cerca va paralela a la costa (hacia el sur), hasta insertarse en el manglar, luego la cerca sigue al este, utilizando inclusive árboles de mangle para apoyar el cerco. Teniendo claro que los esteros y manglares forman parte de la zona pública de la Zona Marítimo Terrestre (artículo 11 de la Ley), y que la ley en su artículo 12 expresamente prohíbe “[...]deslindar con cercas, carriles o en cualquier forma [...]”, se detectó una violación a la Ley de la ZMT.</p>
<p>Playa Ostional PySA 005-2007</p>	<p>Reapertura de un camino en Ostional que se ramifica del camino entre Ostional y Nosara y que atraviesa un predio privado. El área del trazado no atraviesa porciones boscosas, ni ninguna área considerada humedal. Por el sector oeste, la propiedad en cuestión colinda con la zona pública de la zona marítimo terrestre (implica un posible traslape con el Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional) y por el sur, con un manglar que no está amojonado. Se solicita al MINAE el amojonamiento, requisito previo al visado del respectivo permiso constructivo.</p>
<p>El Llano, Cabo Velas PySA 016-2007 PySA 022-2007</p>	<p>Debido al movimiento de tierra al efectuar una construcción con fines turísticos que cuenta con permiso municipal, se obstaculizó la trayectoria de la depresión natural que fluye a través de una propiedad. En al época de lluvias, esta intervención traerá problemas de inundaciones y depósito de materiales arrastre (barro y rocas), en la carretera y en lugares cercanos. La Ley de Construcciones No. 833, en su artículo 58, establece la responsabilidad por los perjuicios que se originen a las propiedades circunvecinas, y los artículos 11 y 57 facultan a la Municipalidad para tomar las medidas necesarias, incluidas la suspensión de las obras. Un mes después de emitido el primer informe se constató que las correcciones solicitadas fueron efectuadas.</p>
<p>Playa Grande PySA 021-2007</p>	<p>Un proyecto de construcción de condominios inició las obras sin contar con los respectivos permisos municipales. En materia ambiental, las obras realizadas impiden evaluar cuanto impacto se causó dado que la cobertura vegetal preexistente fue eliminada por completo al realizar el relleno que elevó el terreno en aproximadamente 50 cm. El tipo de cobertura vegetal en el área circundante es ecosistema boscoso. Un funcionario del MINAE, destacado en el Parque Nacional Marino Las Baulas, puso formal denuncia ante el Ministerio Público por la afectación causada. Cabe destacar que la SETENA otorgó la viabilidad ambiental al proyecto, a pesar de que según la resolución 2238-2005-SETENA de agosto del 2005, se consideran como zonas frágiles aquellas ubicadas dentro del área de influencia del Parque Nacional Marino Las Baulas.</p>
<p>Flamingo PySA 030-2006 PySA 027-2006</p>	<p>Al verificar condiciones existentes de importancia ambiental para efectos de visado de predios con plano catastrado (3 casos), se encontró que los planos originales utilizan terminología inapropiada para describir el tipo de cobertura forestal de las propiedades (solar y repasto), dando la idea de que no existe bosque, cuando en realidad se encontró en uno de los predios la totalidad del mismo tiene bosque en distintos estadios sucesionales y en el otro</p>

	<p>corresponde más a un área de crecimiento secundario en una porción y a zona boscosa en otra. De no corregirse esta mala clasificación se hace inaplicable lo que establece la Ley Forestal: en áreas boscosas no es permitido realizar cambio de uso de suelo.</p>
<p>Junquillal, Playa Venado PySA 008-2006 PySA 028-2006</p>	<p>Al analizar una solicitud de desarrollo de un proyecto turístico se determinó que gran porcentaje de la propiedad es humedal, según la definición del mismo que brinda la Ley Orgánica del Ambiente y que los planos originales no lo consideraron. Este humedal no está amojonado. Por otro lado el primer informe plantea la necesidad de aclarar la existencia de zona pública inalienable (ZMT) en la propiedad tanto en el área oceánica como a orillas del manglar. Una segunda versión del proyecto que fue presentado a la Municipalidad reconoce la existencia del manglar, pero al no estar amojonado por el IGN, no es posible determinar si se cumple con los requisitos de protección del mismo.</p>
<p>San Ruanillo, Nosara PySA 017-2006</p>	<p>Se encontró un fuerte movimiento de tierras en un proyecto de segregación bajo la figura de parcelas agrícolas, que no tiene los respectivos permisos municipales ni ha presentado estudios de viabilidad ambiental a la SETENA. Se observa un fuerte terraceo con el propósito de acondicionar espacio para la construcción de casas con vista panorámica y la confección de las servidumbres. Es posible observar en el plano como las parcelas son partidas por la servidumbre lo cual ha propiciado la eliminación de áreas completas de bosque y suelo. Además de ordenar la suspensión de las obras se procede a presentar la respectiva denuncia ante el Tribunal Ambiental.</p>
<p>Estero Platanar, camino a Playa Potrero PySA 012-2006</p>	<p>Solicitud de fraccionamiento de un sitio cuyas características lo catalogan como humedal (posee árboles de mangle los cuales están marcados con el nombre MINAE) y por lo tanto tiene restricciones del tipo de actividades que se pueden desarrollar, según lo que establece la Ley Orgánica del Ambiente en su artículo 45. La localización de la propiedad es muy cercana a la margen izquierda del Estero Platanar. La inspección detectó que se había depositado material con el propósito de rellenar, el cuál debe ser extraído a fin de permitir la continuidad del ciclo natural del humedal.</p>
<p>Cuajiniquil PySA 011-2006</p>	<p>Detección de fuertes movimientos de tierra sin el respectivo permiso municipal, que han causado impacto negativos a los factores ambientales suelo y cobertura boscosa. Los movimientos de tierra producto de las terrazas implicaron fuertes cortes en porciones de las montañas, lo cual estuvo asociado a la pérdida de cobertura boscosa. Se pudo determinar además que la caída de escombros afectó otras áreas boscosas. Con el inicio de la estación lluviosa se produjo fuerte arrastre de sedimentos generando grandes cárcavas.</p>
<p>Camino entre Matapalo y Puerto Viejo PySA 005-2006</p>	<p>El impacto visual generado por las mejoras en el muestra una Municipalidad que no marca la pauta como gobierno local en el uso de criterios ambientales a la hora de implementar sus obras. Se observó la corta de gran cantidad de árboles adultos eliminados durante la reparación y otros árboles y cobertura vegetal eliminada por encima de taludes, sin que ello significara una ampliación de la superficie de rodamiento del camino. El informe anota la baja densidad vehicular que circula en este camino.</p>
<p>Brasilito</p>	<p>Inadecuada disposición y tratamiento desechos sólidos. Se</p>

PySA 003-2006	identificó la existencia de un vertedero de desechos, que cuenta con permisos del Ministerio de Salud. En el sitio, ubicado a escasos 500 m lineales de la escuela, se depositan escombros y otros materiales como restos de varillas para construcción, restos de tubo de ppc, cartón, restos de laminas de fibrolit, restos de láminas de zinc, bolsas plásticas, desechos generados en la cocina (cajas vacías de leche y atún), etc. Como única medida de tratamiento a los materiales se determina la colocación de capas de tierra. El sitio no cuenta con espacio suficiente ni material de cobertura suficiente y no hay regulación respecto al tipo de materiales depositados.
Tamarindo PySA 002-2006	Un proyecto para el desarrollo de condominios está en una etapa avanzada de apertura de caminos y terrazas, obras para las cuales no se había tramitado el debido permiso ante la Municipalidad. Se trazó un camino con fuertes pendientes y cortes casi perpendiculares. Gran cantidad de escombros cayeron por la pendiente afectando la totalidad de la ladera. Asociado a los fuertes movimientos de tierra se produjo pérdida de la capa orgánica de suelo, exponiendo los horizontes inferiores.
Playa Blanca, Junquillal PySA 001-2006	En esta zona se detectaron dos asuntos que ameritan control ambiental, un camino peatonal que culmina en el mojón 11 y que pertenece a la ZPRO dentro del Plan Regulador y, una construcción que limita con el mojón 12 en la que se identificó que se puso material de relleno en una sección del humedal, así como el trazado de una cerca con postes de cemento dentro del manglar, el cual no tiene mojones que lo delimiten.

Municipalidad de Santa Cruz. Departamento de Protección y Saneamiento Ambiental. 2006-2007. Guanacaste.

La intervención a tiempo de las autoridades correspondientes, el trabajo conjunto de la Municipalidad con el SINAC y el acercamiento del desarrollador al gobierno local para discutir de previo las condiciones de realización de un proyecto, resultan en una combinación valiosa que permite controlar y mitigar los impactos ambientales del desarrollo de actividades inmobiliarias (recuadro 2).

Recuadro 2

Buenas prácticas de control previo y coordinación interinstitucional

En el distrito de Tamarindo, la Municipalidad de Santa Cruz realizó 8 visitas de campo y diversas reuniones para coordinar las acciones necesarias que resguarden el manglar asociado al estero San Francisco, que es parte del Parque Nacional Marino Las Baulas, dada una solicitud de permisos de construcción de edificaciones con destino habitacional.

En resumen, el procedimiento seguido incluyó las siguientes acciones:

- La Municipalidad recibe la solicitud de uso de suelo.
- El Departamento de Construcción solicita el pronunciamiento del Departamento de Protección y Saneamiento Ambiental.
- Este Departamento realiza diversas inspecciones en campo y conversaciones con el desarrollador.
- Solicitud de criterio al MINAE y de demarcación del humedal.
- El Área de Conservación emite condiciones que se debe cumplir para hacer viable el proyecto (distancia de los retiros, lugar para colocar la planta de tratamiento, altura de las edificaciones).

- Solicitud de la viabilidad ambiental emitida por SETENA.
- Solicitud de los permisos de la construcción, que son aprobados, una vez que se verifica que los planos contienen las recomendaciones emitidas.
- Giras de campo para vigilar el avance de las obras. Se detectan algunos incumplimientos y se vuelven a solicitar correcciones.

Producto del temprano acercamiento de un desarrollador⁷, fue posible corregir varias acciones realizadas en el área del proyecto que no contaban con la debida autorización. De igual forma ello permitió discutir, desde el inicio, las modificaciones al diseño original del proyecto por ejemplo, la afectación del borde del humedal, dado que implica una sustitución del suelo.

La continuidad en el proceso de control sobre esta obra, también permitió detectar que la unión física de proyectos que fueron presentados como individuales, sobrepasa el área de construcción máxima utilizada como parámetro para tramitar el proyecto con un formulario SETENA D2. Este ejemplo específico debe conducir a un análisis general del proceso por medio del cual SETENA otorga la viabilidad ambiental a los proyectos.

Fuente: Municipalidad de Santa Cruz, Informes PySA 021-2006; PySA 013-2007.

Otro tema de interés en términos de los posibles impactos sobre el ambiente que acarrea el desarrollo inmobiliario se relaciona con el cambio en el uso del suelo. Por las características de las actividades productivas que normalmente se asentaron en las costas del país, la mayor parte de las propiedades inscritas en el Registro Nacional están declaradas como de uso agrícola, especialmente las de gran tamaño, que aún hoy, son la mayoría, a pesar de un importante proceso de fraccionamiento que está ocurriendo. Según el Reglamento de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, en su artículo 56:

Artículo 56. Para autorizar el cambio de uso del suelo agrícola a otros tipos de uso, necesariamente deberá de contarse con la aprobación del MAG, quien atendiendo a los Planes Nacionales y Planes de Área, así como a las regulaciones establecidas por SETENA, y los criterios establecidos por los Comités de Uso, Manejo y Conservación de Suelos por Áreas, determinará su procedencia o no considerando su valor agronómico. Dado su valor agronómico, y su valor patrimonial como activo nacional, en el futuro, en la planificación del urbanismo, se respetarán y reservarán en lo posible los suelos agrícolas. Citado en Municipalidad de Santa Cruz, Departamento de Protección y Saneamiento Ambiental. Informe PySA 025-2006.

Tal y como se puede apreciar en el cuadro 6, las municipalidades costeras se enfrentan actualmente al trámite de diversas solicitudes de cambio de uso del suelo, para lo que es importante destacar la fragilidad del control ambiental que implica que la mayoría de los manglares o esté amojonados. Otro punto a considerar es que, dado que la Ley de Planificación urbana permite el fraccionamiento de grandes propiedades en parcelas agrícolas de no menos de 7.000 metros cuadrados, se corre el riesgo de que en las zonas costeras se estén dando cambios de uso del suelo de agrícola hacia residencial, sin que se siga el debido procedimiento. Por ejemplo, en entrevistas realizadas en la Municipalidad e Garabito y de Santa Cruz se recogió esta preocupación.

Una revisión de 55 votos de la Sala Constitucional que se consideran relevantes en material ambiental durante el año 2006, arroja que 8 de ellos (14,5%) se refieren a conflictos ambientales en zonas costeras, y que la materia más recurrida es la inadecuada disposición de aguas negras (4 de 8) y en segundo lugar los movimientos de tierra. A nivel nacional, este tema ocupa el 29,1% del total de las sentencias declaradas con lugar. El segundo puesto lo ocupa el manejo de desechos en rellenos y botaderos de basura, 23,6% y en tercer lugar problemas de contaminación del agua 16,4%. Llama la atención que en los votos relacionados con zonas costeras no tiene mucha importancia el tema de movimientos de tierra, que sin embargo emerge como el más crítico en el Cantón de Santa Cruz, único municipio para el que fue posible localizar información documental al respecto. En el proceso de entrevistas también destacó la preocupación por este tema en el cantón de Garabito, donde incluso el Alcalde solicitó al Consejo Municipal una declaratoria de emergencias para suspender todos los movimientos, en tanto no se disponga de una valoración de la CNE sobre los impactos que este proceso está generando. Finalmente, otro tema a considerar al valorar el impacto del acelerado proceso de crecimiento urbanístico en las costas, es el volumen de producción, y el tipo manejo, de desechos sólidos.

Referencias

CFIA. 2007. Informe de inspección en los cantones guanacastecos de Santa Cruz, Carrillo y Liberia. Comunicado de prensa. www.cfia.or.cr

CNE. 2005. Alguna normativa vinculante al ordenamiento territorial. Departamento de Prevención y Mitigación. Licenciada Nuria Marín, compiladora.

CGR. 2006. Análisis y Opinión sobre la Gestión de los Gobiernos Locales. Segundo Informe. Area de Servicios Municipales.

CGR. 2007. Informe No. DFOE-SM-3-2007. División de Fiscalización Operativa y Evaluativa. Area de Servicios Municipales.

CGR. 2007. Informe sobre los procesos de planificación en el sector municipal. Informe No. DFOE-SM-2-2007, 16 de febrero, 2007. División de Fiscalización Operativa y Evaluativa. Área de Servicios Municipales.

Chávez, E. y Ocampo, A. 2006. Estimación de la Inversión Extranjera Directa en el Sector Inmobiliario 2004-2005. Banco Central de Costa Rica, Area de Balanza de Pagos.

El Financiero. Suplementos especiales sobre Bienes Raíces publicados entre el 14 de agosto del 2006 y el 4 de febrero del 2007.

El Financiero. Revista 18 hoyos. No. 1, agosto del 2006 y No. 2, febrero del 2007.

IFAM. 2003. Entrevistas a expertos en ordenamiento territorial. IFAM, noviembre del 2003.

IFAM. 2003. Los planes reguladores en Costa Rica: entrevistas a encargados municipales. Serie ordenamiento territorial: N° 3.

ICICOR. 2006. Resumen del Inventario de Proyectos de vivienda inmobiliaria Turística. Presentado al Seminario Internacional "Alternativas para el financiamiento de vivienda", Banco Nacional, junio del 2006.

INEC. Unidad de Estadísticas Económicas. Base de datos de permisos de la construcción. Series publicadas en el sitio web www.inec.go.cr

Programa Estado de la Nación. 2004. Décimo Informe Estado de la Nación.

Programa Estado de la Nación. 2005. Undécimo Informe Estado de la Nación.

Programa Estado de la Nación. 2006. Doudécimo Informe Estado de la Nación.

Entrevistas:

William Arauz, Gestor Ambiental, Municipalidad de Santa Cruz.

Roy Castellón, Jefe de Fiscalización, Municipalidad de Garabito.

¹ El Banco utilizó información de cuatro fuentes: Registro Nacional (traspasos de bienes mayores o iguales a \$500.000 durante el periodo 2004-2005 realizados por extranjeros no residentes; Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda (valoración de terrenos según una lista de precios de zonas homogéneas y tipologías constructivas para las construcciones)¹; expertos del sector de bienes raíces (información más confiable acerca de los precios de los bienes inmuebles que se ubican en los sectores más dinámicos del país, específicamente Guanacaste y Puntarenas). Finalmente del INEC se revisaron los permisos de construcción solicitados por los extranjeros no residentes.

² Este dato se toma de una entrevista concedida por Manuel Argón, Gerente de Operaciones de Ecodesarrollo Papagayo el periódico El Financiero, 3 de diciembre del 2006

³ La coordinadora de la Unidad Técnica de la ZMT de la Federación de Municipalidades de Guanacaste, considera que las construcciones en zonas públicas son la mayor fuente de problemas, "todas las municipalidades analizadas con ZMT cuentan con problemas similares y con las mismas carencias a la hora de gestionar sus propias zonas costeras". Se agrega que el desarrollo turístico en el litoral Guanacasteco se ha producido de una manera espontánea, sin conceptos de ordenación que reconozcan la singularidad y especificidades del espacio turístico y de su dimensión territorial. "Teniendo en cuenta experiencias recientes y cercanas -dice un informe-, los gobiernos locales han mostrado escaso interés en poner trabas a un proceso de desarrollo urbanístico generador de tantos ingresos y procesos dinámicos para las economías locales (Semanario Universidad, 2 de febrero, 2007).

⁴ Por ejemplo, "[...] en el campo de golf operado por Four Seasons, se ocupan unos tres millones de litros por día para cubrir durante el verano las 48 hectáreas del campo y menos de la mitad en invierno, dependiendo de las lluvias, informó Manuel Ardón, gerente de operaciones de Península Papagayo. Considerando dicho parámetro, se necesitarán al menos 1.204 litros/segundo para dar mantenimiento a los 10 campos de golf que los diversos desarrollos turísticos planean construir." (El Financiero, 3 de diciembre del 2006).

⁵ En la Municipalidad de Garabito, el jefe del Departamento de Inspecciones también señaló "los movimientos de tierra" como uno de los principales problemas que está generando el acelerado desarrollo urbanístico. De hecho, el Alcalde le solicitó al Consejo Municipal una declaratoria de emergencia por movimientos de tierra a efectos de suspender inmediatamente esta actividad, y poder tomar las medidas necesarias para mitigar los impactos ambientales negativos que genera, especialmente en las laderas cercanas a la costa. (Comunicación Personal, Roy Castellón).

⁶ La Gaceta. ZONA MARÍTIMO TERRESTRE. EDICTOS. Isla Verde de Guanacaste S. A., cédula 3-101-162932, Costa Rica. Con base en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N° 6043 del 2 de marzo de 1977 y decreto N° 7841-P del 16 de diciembre de 1977, solicita en concesión una parcela de terreno localizada en Playa Icacal (Avellanas), distrito 27 de Abril, cantón Santa Cruz, provincia de Guanacaste. Mide 2407.57 m², es terreno para dedicarlo a uso: comercial. Linderos: al norte, mojón 605 y 606 del I.G.N.; al sur, calle pública con 39 metros; al este, río Icacal, y oeste, estero Icacal. Se conceden treinta días para oír oposiciones, las cuales deben venir acompañadas de dos copias. Se advierte que la presente publicación no otorga derecho alguno y la misma se realiza sin perjuicio de que las futuras disposiciones del Plan Regulador varíen el destino de la parcela. Santa Cruz, 1° de marzo del 2005.—Edwin Ortiz Ortiz, Encargado.—1 vez.—(17256). **Localizado en Internet.**

⁷ Otro caso de acercamiento del desarrollador para definir las condiciones en las que es posible solicitar un cambio de uso del suelo y autorizar al apertura de una camino es una propiedad ubicada frente a Playa Ostional que tiene una plantación de pochote y una zona de bosque natural. En este ejemplo es claro que la intención de la Municipalidad es guiar un desarrollo que respete las normas ambientales, y no frenar por defecto el desarrollo inmobiliario de la costa (Informe PySA 016-2006).