



Legal Status of the Las Baulas National Marine Park

Situación Jurídica Parque Nacional Marino Las Baulas

by: Sergio Valverde / UNDERWRITING DEPARTMENT LATCO

At this moment, one of the main, if not the most important topic discussed in the Real Estate sector of the Province of Guanacaste, is the legal situation around the Las Baulas National Marine Park; because of the uncertainty that causes such a situation during the criterion established by the Constitutional Court in Voting Number 2008-018529, which specifically states that the environmental viability granted individually by SETENA is not satisfactory to protect the environment in the area. The Court concludes, based on the precautionary principle that operates on the environmental issues, that it is a potential risk to the entire ecosystem of the park and a consequence for leatherback turtles, the environmental impacts that occur within buildings in the National Park treatment as well as within its buffer zone *1, just as it would treat the sewage and served, the lights, the human presence, noise, marine equipment, as well as urban development and uncontrolled tourism, all within the framework of environmental protection.

Concludes the vote of the Constitutional Court, not only with the cancellation of all the environmental viability granted on properties located within the Las Baulas National Marine Park, but at the same time orders the Ministry of Environment, Energy and

Es en este momento sino el más importante, uno de los principales temas de tratamiento en el sector inmobiliario de la Provincia de Guanacaste, la situación jurídica en torno al Parque Nacional Marino Las Baulas, en razón de la incertidumbre que provoca tal situación con motivo del criterio establecido por la Sala Constitucional en el Voto Número 2008-018529, en el cual concretamente se establece que las viabilidades ambientales otorgadas en forma individual por SETENA no resultan suficiente para la protección del ambiente en la zona, así mismo concluye la misma Sala con base en el Principio Precautorio que opera en materia ambiental, que es un riesgo potencial a todo el ecosistema del parque y como consecuencia para la tortuga Baula, el impacto ambiental que producirían las construcciones dentro del Parque Nacional en tratamiento así como dentro de su Zona de Amortiguamiento*1, de igual manera lo sería el tratamiento de las aguas negras y servidas, las luces, la presencia humana, el ruido, el equipo náutico, así como el desarrollo urbanístico y turístico sin control; todo dentro del marco de la protección del medio ambiente.

Concluye el voto emitido por la Sala Constitucional no solamente con la anulación de todas las viabilidades ambientales otorgadas en las propiedades ubicadas dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas, sino que al mismo tiempo ordena al Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones continuar con los procesos de expropiación de tales propiedades. Desde luego que



Zona de Amortiguamiento:

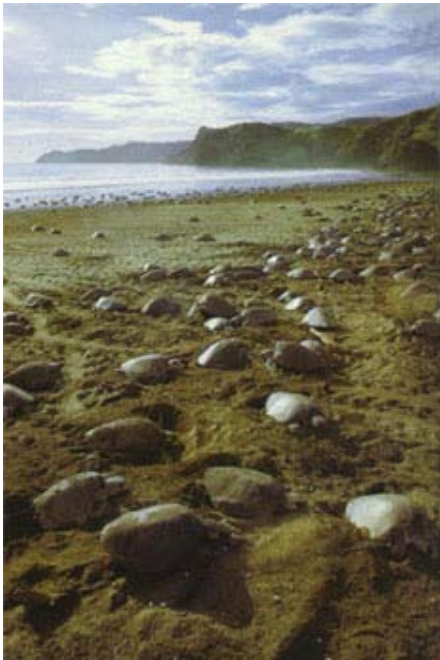
Es la franja de 500 metros creada por un levantamiento técnico científico que tiene como función la protección y cobertura de la Tortuga Baula, con ella se pretende compensar el impacto que pueden tener en las tortugas los proyectos que se pretenden desarrollar dentro del Parque Nacional de referencia. Estos 500 metros se miden de la siguiente manera, según explican personeros del SINAC: Primero que nada hay que dejar de lado los 200 metros de ZMT pues la Zona de Amortiguamiento tiene una mayor cobertura, en vez de contar 50 metros desde la pleamar ordinaria como se hace con la ZMT se deben contar 75 metros adicionales tierra adentro, es decir 125 metros desde la pleamar ordinaria, en esos 125 metros no se puede hacer absolutamente nada (zona inalienable), después de esos 125 metros es que se empiezan a medir los 500 metros de Zona de Amortiguamiento, es por ello que encontramos que a todos los proyectos que se encuentren dentro en esa zona se les va a revisar la viabilidad ambiental, y es en principio dentro de esos mismos 500 metros que se va expropiar aquellos terrenos en manos de particulares.



Amortization Zone:

A strip of 500 meters created by a technical survey scientist's role is the protection and coverage of the leatherback turtle, it is intended to offset the impact they may have on turtle projects that seek to develop within the National Park reference. These are measured 500 meters in the following manner, as explained personeros SINAC: First of all we must put aside because ZMT 200 meters of the amortization zone has a greater coverage, instead of 50 meters from high tide as ordinary is done with the ZMT must be 75 meters further inland, is 125 meters from the ordinary high tide in the 125 meters you can not do anything (inalienable area) after the 125 meters is that they begin to measure 500 meters of amortization zone, which is why we find that all the projects that are within this area are going to review the environmental viability, and is basically the same within 500 meters that will expropriate land in those hands.





Telecommunications (MINAET) to continue the expropriation process of such properties. Certainly such initiative completely suspends all pending environmental viabilities within the park; and building permits issued to properties located within the buffer zone shall be suspended and subject to such permits and an environmental viability study on the impact of construction, urban development, and tourism in the buffer zone of the Las Baulas National Marine Park may cause to the environment and to take necessary precautions, in which also shall be assessed whether to expropriate the properties that are there, delegating the aforementioned report to SETENA, MINAET, AyA and the municipalities of Santa Cruz, Nandayure, Hojancha, Nicoya and Carrillo, giving them a period of six months to surrender the aforementioned report.

That is why in the legal scope MINAET - SINAC by ministerial disposition is proceeding with the expropriation of those lands that are within the buffer zone to protect the leatherback turtle, as well as those are properly within the Las Baulas National Marine Park even today about half of these properties have been expropriated. Among the tasks that it is exercising SINAC on this topic, it is the fact that in coordination with the IGN is surveying a map of the properties to establish the boundaries of both the National Park area as its buffer zone and to identify the properties which still need to be expropriated. The map will be available, once it is complete, for the parties interested (developers, owners and investors) upon request. So far there is no certainty about whether any specific property will be expropriated



tal iniciativa suspende por completo el trámite de nuevas viabilidades dentro del parque así como los permisos de construcción otorgados a las propiedades ubicadas dentro de la zona de amortiguamiento, quedando suspendidos y supeditados tales permisos y viabilidades a un estudio integral sobre el impacto que las construcciones y el desarrollo turístico y urbanístico en la zona de amortiguamiento del Parque Nacional Marino Las Baulas producirían al ambiente y las medidas necesarias a tomar, en donde se valore si conviene mejor también expropiar las propiedades que se encuentren allí, delegando el indicado informe a SETENA, MINAET, AyA, y las Municipalidades de Santa Cruz, Nandayure, Hojancha, Nicoya y Carrillo, otorgándoles un plazo de seis meses para rendir el aludido informe.

Santuario de tortuga baula



or not, at least those on the margins that surround the park in question. As for the uprising and because of that IGN is the government who has the power to set milestones and to define boundaries, working together with SINAC since this is the institution is responsible for the areas of conservation, contained within which lies the Las Baulas National Marine Park.

SETENA has created a committee that is working on the constitutional vote, by the time it was drafted to the institution of a series of trades to reverse all the environmental sustainability that are within the National Park on treatment similarly those that are within 500 meters of the buffer zone have been suspended until they are tested, then depending on the outcome of the analysis to be submitted will be given the environmental viability or deny it. Thus SETENA is a technical survey to determine which projects approved in the area; the surveying is done by property ownership, to take the necessary steps to thereby determine the viability of projects.

The sentence analysis as above gives a period of six months prior to such institutions to issue a technical report - on the legal issue in this report is being worked on at the moment, so until they have the report

Es por ello que en cuanto al alcance jurídico por parte del MI-NAET - SINAC por disposición ministerial se sigue adelante con el proceso de expropiación de aquellos terrenos que se encuentran dentro de la Zona de Amortiguamiento para la protección de la Tortuga Baula, así como los que se encuentran propiamente dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas; incluso al día de hoy se han expropiado alrededor de la mitad de dichas propiedades. Dentro de las labores que está ejerciendo el SINAC en este mismo tema, lo es el hecho de que en coordinación con el IGN está levantando un mapa con las propiedades objeto de dicha figura, a fin de establecer la delimitación tanto del Parque Nacional como su Zona de Amortiguamiento y como consecuencia identificar cuales son las propiedades que faltan por expropiar, dicho mapa se espera una vez que se encuentre concluido se encuentre a disposición de los interesados, sean desarrolladores, propietarios e inversionistas; siendo así por el momento no existe certeza sobre si alguna propiedad en concreto será expropiada o no, al menos con aquellas que se encuentran en los márgenes que delimitan el Parque en cuestión. En cuanto a dicho levantamiento y en razón de que es el IGN quien tiene competencia gubernamental para establecer mojones y así de delimitar linderos, el trabajo en conjunto con el SINAC lo es en razón de que esta Institución es la encargada de velar por las áreas de conservación, figura dentro de las cual se ubica el Parque Nacional Marino Las Baulas.

Por parte de SETENA se ha creado una comisión que está trabajando sobre el voto constitucional, por el momento se ha redactado a lo interno de la institución una serie de oficios dirigidos a anular todas las viabilidades ambientales que se encuentran dentro del Parque Nacional en tratamiento, de igual manera aquellas que se encuentran dentro de los 500 metros de la Zona de Amortiguamiento se han suspendido hasta tanto sean analizadas, posteriormente dependiendo del resultado del análisis al que serán sometidos se les dará la viabilidad ambiental o se negará la misma. Siendo así SETENA está haciendo un levantamiento técnico para determinar que proyectos aprueba en la zona, dicho levantamiento lo está realizando propiedad por propiedad, a fin de tomar las medidas necesarias para de esa manera determinar la viabilidad de los proyectos.

La sentencia en análisis otorga como se indicó anteriormente un plazo de seis meses a las instituciones antes dichas para que emitan un informe técnico - jurídico en torno al tema, es en dicho informe que se está trabajando en este momento, siendo así hasta tanto no se cuente con el mismo no se tendrá con toda certeza el criterio que ejercerán éstas instituciones y por ende el Gobierno de la República, ello por cuanto de tomarse la decisión de expropiar todas las propiedades existentes en la Zona de Amortiguamiento, se tendría que expropiar terrenos que hoy en día se encuentran desarrollados en toda su extensión, otros en proceso de desarrollo, y algunos en etapa de permisos con un alto monto de dinero ya invertido, lo cual significa una erogación muy importante de dinero por parte del Gobierno de



will not be satisfied with the approach to perform these institutions and therefore the Government of the Republic, because of this decided to expropriate all property in the buffer zone, would have to expropriate land today are developed in its entirety, others in development, and in some stage of permits with a high amount of money invested, which means a very significant outlay of money by the Government of the Republic to compensate the owners of projects, amount of money that at least is not in the national budget. So in order to have legal certainty about the status of the Park, it is prudent to await the outcome of the report in which it is working, which notification of the decision in December of two thousand years eight, should be completed by June this year.

Because of the above it is recommended that developers, investors, and property owners work with SETENA as to what is the environmental impact studies on the buffer zone, they also work together with the MINAET - SINAC with respect to delineating the boundaries of the park and check whether the properties of interest are or not within these limits (or buffer zone inside the park itself).

Similarly it is right to advise anyone who is interested in any property located within the area of the park or at their limits, any doubt or uncertainty is to buy or refrain from doing any business, development or investment until it is legal landscape has a completely clear and with determination there is knowledge of what properties will or will not be affected by the resolution in the vote of the Constitutional Court.

la República para indemnizar a los propietarios de los proyectos, monto de dinero que al menos no se encuentra presupuestado. Así las cosas a fin de tener exactitud jurídica en torno a la situación del Parque, lo prudente es esperar el resultado del informe en el cual se está trabajando, mismo que partiendo de la notificación de la sentencia en el mes de diciembre del año dos mil ocho, debería estar terminado para el mes de junio del presente año.

En razón de lo anteriormente indicado es aconsejable que los desarrolladores así como los inversionistas y los propietarios trabajen en conjunto con SETENA en cuanto a lo que corresponde a los estudios de impacto ambiental sobre la Zona de Amortiguamiento, así mismo que estos trabajen en conjunto con el MINAET - SINAC con respecto a delimitar los linderos del parque y así verificar si las propiedades de su interés se encuentran o no dentro de dichos límites (Zona de Amortiguamiento o dentro del Parque mismo).

De igual manera es lo correcto aconsejar a cualquier persona que se encuentre interesado en alguna propiedad ubicada dentro de la zona del parque o en sus límites, ante cualquier duda o incertidumbre se abstenga de comprar o realizar cualquier negocio, desarrollo o inversión hasta tanto no se cuente con un panorama jurídico totalmente claro y con toda determinación se tenga conocimiento de cuáles propiedades serán o no afectadas por lo resuelto en el voto emitido por la Sala Constitucional.

