

**MUNICIPALITY OF SANTA CRUZ**

English Translation  
followed by original

**FINAL REPORT OF THE FIRST STAGE PLAN OF ACTION**

**STUDY REQUESTED BY THE COMPTROLLER GENERAL IN FULFILMENT OF  
THE ORDER GIVEN BY THE CONSTITUTIONAL CHAMBER IN RULING 18529-  
2008**

**Prepared:**

Biologist William Arauz Bran

Commission Coordinator for PNM (National Marine Park) Las Baulas

May, 2014

Members of the Commission organised by the Municipal Government through Order DAM-0304-2010 dated 3 March, 2010 to execute the Plan of Action in response to ruling 18529-2008 by the Constitutional Chamber concerning the annulment of the building permits in the Buffer Zone of PNM Las Baulas:

Biologist William Arauz Bran  
Environmental Management Department Head  
Commission Coordinator

Engineer Alejandra Sancho Perlaza  
Head of the Land Registry and Topography  
Department

Engineer José Francisco Moreno Zapata  
Head of the Building Department

Att. José Padilla Baltodano  
Head of the Maritime Land Zone Department

Att. Giancarlo Hernández Cabalceta  
Legal Department

## 1- INTRODUCTION

On 16 December, 2008, through ruling 18529-2008, point g), the Constitutional Chamber ordered the annulment of the following: “... *all building permits granted on properties located within the Buffer Zone (band of 500 metres around the National Marine Park Las Baulas) that have not had an environmental feasibility study performed, if thus enacted by the Municipality of Santa Cruz. In which case the ruling is communicated to the Comptroller General so that it may investigate the case and assign responsibility...*”.

Later, through official notice 13236 (DFOE-SM-1773) dated 10 December 2009, the Comptroller General (CGR) sends this Municipality a copy of report No. DFOE-SM-IF-107-2009 associated to that ruling. Therein it explains the results obtained in a study of the building permits granted within the Buffer Zone of the National Marine Park Las Baulas (PNM Las Baulas).

From Report No. DFOE-SM-IF-107-2009 we obtained the following provision corresponding to the City Government (paragraph 2, a):

*Within three months, design a plan of action to fulfil in all respects what has been ordered by the Constitutional Chamber in ruling 18529-2008, which at minimum includes the specific activities to be performed, the employees responsible for execution, the maximum deadline for fulfilment (which cannot exceed 18 months) and necessary resources. That plan shall at least contain the following, among others: preparation and proposal to the Council, for its approval and enactment, through the corresponding operating plan made by this Municipality, policies and objectives that govern actions related to the annulment of those building permits that had been granted without the respective environmental feasibility study, as well as the duties and rights of the parties (Administration - interested parties)... This Municipal Government shall forward to the Provisions Monitoring Area under this Comptroller the corresponding plan of action and every three months, a report on the progress of the fulfilment of activities contemplated in this plan.*

In response, the City Government prepared a Plan of Action, which was approved by the Municipal Council and forwarded to the CGR. Later, through official notice DAM-0304-2010 dated 3 March, 2010, the City Government created a Commission to oversee performance of the Plan of Action. The Commission is comprised of the following employees: Engineer Alejandra Sancho Perlaza Head of the Land Registry and Topography Department, Engineer José Francisco Moreno Zapata Head of the Building Department, Att. José Padilla Baltodano Head of the Maritime Land Zone, Att. Giancarlo Hernández of the Legal Department and Biologist William Arauz Bran, Head of the Environmental Management Department, who the Mayor named to coordinate said Commission through official notice DAM-0710-2010 dated 10 May of that year.

Once the Commission had been set up, it was tasked with restructuring and updating the Plan of Action, it was resubmitted for remarks from the City Council, and once approved, it

would be resubmitted to the CGR. This process was broken down into two stages, and the First Stage would correspond to running this Commission appointed by the City Government and the Second Stage would be the legal process specifically associated to the annulment of the building permits as requested. Hence the goal for the First Stage, considered variables such as the following: that not all types of buildings require environmental feasibility and that the criteria to determine which buildings require environmental feasibility had changed over time. In other words, first it was necessary to determine the status of the permits prior to submitting them to an annulment process.

The other variable that ~~should~~ the study should consider is the demarcation of the area established in the same ruling: Buffer Zone of 500 m. On this point, it was determined that there is no official map of the PNM Las Baulas and subsequently, it was not possible to outline the Buffer Zone. That led to some uncertainty in the field about whether a building was in the Buffer Zone or not. Therefore the area of PNM Las Baulas was incorporated into the study area itself.

## **2- GOALS**

### **2.1 General Goal**

- To determine the building permits issued by the Municipality of Santa Cruz within PNM Las Baulas and within the Buffer Zone that are not environmentally feasible.

### **2.2 Specific Goals**

- To define criteria to use to determine what type of project should meet the environmental feasibility requirement. The aforementioned is in function of two variables: the changes to the criteria from the National Environmental Technical Secretariat over time, and changes to the borders of the PNM Las Baulas.
- To generate a database containing relevant information on all building permits approved by the Municipality of Santa Cruz within PNM Las Baulas and its Buffer Zone.
- To perform a census on all buildings existing inside the PNM Las Baulas and its Buffer Zone.
- To connect the building permits issued by the Municipality of Santa Cruz with the buildings found within the PNM Las Baulas and its Buffer Zone and ascertain the condition of each one.

### **3- METHODOLOGY**

#### **3.1 First Stage Processes**

The First Stage Plan of Action for the study requested by CGR has involved four processes:

- 1- A process to define in space and time the variations to the borders of PNM Las Baulas and changes to the criteria by the National Environmental Technical Secretariat (SETENA) to determine if, at the time the respective building permit was issued, it required an environmental feasibility study or not.
- 2- A selection and review of all cases of building permits used by this Municipality within the area of interest up to the time ruling 18529-2008 was made.
- 3- A census of all existing buildings within PNM Las Baulas and its Buffer Zone.
- 4- A process of comparing and analysing information collected from the study of the cases with what data is generated in the field.

#### **3.2 Spatial and temporal parameters for the study**

As indicated previously, initially the study was proposed for enactment within the Buffer Zone of PNM Las Baulas as defined by the Constitutional Chamber in ruling 18529-2008. However, both the problem with the lack of clear limits like the preliminary findings of permits approved within the Protected Wildlife Area, led to the inclusion of the PNM Las Baulas area within the study. Both sectors cover part of the districts Cabo Velas and Tamarindo de Santa Cruz, Guanacaste.

With respect to the boundary lines of PNM Las Baulas, the study moved forward based upon specific approximations made as part of the study. However, in these transition areas, uncertainty persisted. This was corrected by 10 March of this year, when the SubDirector of the Tempisque Conservation Area submitted the official version to the City Government of PNM Las Baulas approved by the National Conservation Areas Council(CONAC). These inputs were used to make the final adjustments and were also incorporated into the building permits study, and buildings observed in the field, when buildings overlapped, however minimally, with the study area.

With respect to the time frame, the study covers 1987, the year the oldest permit was issued as covered by the case, through 2008, when ruling 18529-2008 was issued. The day itself on which said ruling was made, had been excluded from the analysis because the Administration had already been notified of what the Constitutional Chamber would decide, and began the process of suspending the permits issued, another one of the points indicated in the ruling.

### 3.3 Definition of filters

PNM Las Baulas is a Protected Wildlife Area that had ambiguous boundaries at the time it was created, which led to different accounts of its area and size, according to the entity that processed the information from Executive Decree 518-MIRENEM and Law 7524 or included as of that moment, processed by that same entity. Evidently, this may be why a building that at one point was not considered as being inside PNM Las Baulas is now considered as being within its borders. However, there is no formal record of this. The changes to the borders of PNM Las Baulas that were considered in this study were made through Law 7524 and led to the inclusion of new areas. Therefore we can conceive of the possibility that a building initially approved as outside PNM Las Baulas, would ultimately end up inside after it was expanded.

The second variable to consider is the criteria established by SETENA to determine which projects should receive environmental feasibility, and others not. First, prior to when SETENA was created, obviously, environmental feasibility was not required (the rule existing on the environmental impact assessment prior to the creation of SETENA did not apply to the types of projects that were being processed by this Municipality). Hence, once SETENA was created, it established an applicable rule that has been modified and expanded, as time has gone on.

For that purpose, in order to ascertain if a project was outside of PNM Las Baulas and it met SETENA rules, it was necessary to analyse it based upon the time frame in which the permit was issued by the Municipality.

In order to apply the rule given above, filters were defined, understanding as such the setting of defined periods according to the events that have led to variations with respect to the area of PNM Las Baulas and with respect to the parameters that require an environmental feasibility study for a project. As stated, the following considerations have been made: that PNM Las Baulas had a creation date, before which today's buildings were not necessarily encroaching on boundaries, and were built when a building permit was granted and that SETENA criteria have changed for establishing an environmental feasibility study as a requirement.

Based upon what has been indicated, 6 filters were defined that, in the First Report of the First Stage in October of 2011, that's how these circumstances have been termed. These filters have been defined in the following manner:

#### Filter 1

Prior to 9 July, 1991

Prior to the creation of PNM Las Baulas through Executive Decree 20518-MIRENEM: there was no PNM Las Baulas or any rules with respect to the environmental impact assessment applicable to the projects in question.

Filter 2

From 9 July, 1991 through 15 August, 1995

From the creation of PNM Las Baulas through Executive Decree 20518-MIRENEM and prior to the modification of its borders through Law 7524: PNM Las Baulas has been created, however there is no regulation on the subject of environmental impact assessment applicable to the projects in question.

Filter 3

16 August, 1995 through 27 June, 2004

From the modification of the PNM Las Baulas limits through enactment of Law 7524 ~~to~~ prior to Executive Decree 31849-MINAE: the borders of PNM Las Baulas were expanded, however there is no regulation on the subject of environmental impact assessment applicable to the projects in question.

Filter 4

From 28 June, 2004 through 6 December, 2004

From Executive Decree 31849-MINAE ~~to~~ prior to Resolution 2370-2004-SETENA: PNM Las Baulas had its borders expanded, and there are rules on the subject of environmental impact assessment, which are applicable to all activities, work and projects under study during this period of time.

Regarding this Filter it is important to clarify that, in this study, the decision was taken to omit the existing rule on the subject of environmental impact assessments prior to Decree 31849-MINAE. This is due to the uncertainty found with respect to the criteria that should be applied in ascertaining whether a project required an environmental feasibility or not. On this point, it's worth noting that first, prior to the creation of SETENA on 13 November, 1995 through the Organic Environmental Law, the rule in place excluded the types of projects processed by this Municipality. Once SETENA was created, when Decree 25705-MINAE was enacted on 16 January, 1997, it defined which projects should obtain environmental feasibility. However, the definition of the kinds of projects is ambiguous, and a project that should be included can be adapted to some other type of description with respect to the Decree, if convenient to do so. The problem came to a head on 6 February, 2002, when the Constitutional Chamber declared the articles of this Decree to be unconstitutional, whereby they establish an exhaustive list of projects that should have environmental feasibility managed (ruling 1220-2002). There are doubts about whether SETENA should proceed based upon this ruling. The main question concerns if, because of the ruling, SETENA halted the environmental impact assessment or not, for projects governed under the annulled articles.

Filter 5

From 7 December, 2004 through 12 March, 2008

From resolution 2370-2004-SETENA to prior to resolution 583-2008-SETENA: PNM Las Baulas exists with expanded borders, and there are rules on the subject of environmental impact assessment applicable to all activities, work or projects under new studies during this period, and that establish the list of projects with very low environmental impact potential that do not require processing of an environmental impact assessment with SETENA (which include single family dwelling projects, the area of which is less than or equal to 300 meters squared of built space).

#### Filter 6

From 13 March, 2008 through 15 December, 2008

From resolution 583-2008-SETENA ~~to~~ prior to the ruling 18529-2008: PNM Las Baulas exists, with expanded limits, there are rules on the subject of environmental impact assessment applicable to all activities, work and projects under new study in this period and modifies the list and criteria of projects considered to have a low environmental impact potential that does not require the processing of an environmental impact assessment ante from SETENA (among said projects are single family dwellings equal to or smaller than 500 metres squared of built space).

In accordance with the foregoing, each case was associated to the corresponding Filter based upon the date that the building permit was issued. Toward that end, said association will only be understood in the following manner: that said permit was issued in a period of time that corresponds to a specific Filter. Later, that allowed a decision if a permit had been duly processed in accordance with rules implicit to each Filter. For example, a permit for a dwelling 350 m<sup>2</sup> in size processed in 1990, which is within the borders of PNM Las Baulas and no environmental feasibility would be considered Duly Processed, since, at the time it was issued, there was still ~~there was~~ no PNM Las Baulas and the rule that required environmental feasibility did not exist.

As you can see, the methodology seeks to apply a Filter so that as things are passed through the Filter, we can understand how permits were properly processed, as well as the remaining cases that present a problem based upon their location in relation to PNM Las Baulas or based upon the criteria of requiring environmental feasibility. Potentially, these cases would be the source of inputs for the Second Stage of the process starting with ruling 18529-2008.

### **3.4 Digitalisation of the registered building permits plans and relevant information**

The property plans for building permits that covered the study were geo-referenced using the Geographic Information System (GIS). There are properties that had various permits, and other properties that, over time, had their records modified, generating new properties. In turn, some of these cases had new permits processed. Based upon the foregoing and taking into account that the Municipality of Santa Cruz does not have a GIS registration database that allows updates to be made when there are changes made to the registration information, records had to be studied to learn which plans came first, with the goal of updating



registration information. At the same time, a database was prepared based upon information contained in each case.

### **3.5 Survey of information obtained in the field:**

Information was surveyed in the field. The main tools for this process were aerial photos taken for the Carta 2005 project, satellite photographs from Google Earth, a satellite navigator and the field work form. The buildings were located on an aerial photograph, followed by detailed characteristics of each building, where satellite navigation points were noted, the front was measured to assure that it matches to plans that were previously digitised, characteristics were noted about the building, like the number of floors, the approximately size was estimated using aerial photography, the current use was indicated as was the name of the home or building, in addition to whether the site was for commercial or service purposes. When appropriate, if there was a landmark that demarcated the land maritime zone, that information was included.

### **3.6 Digitalisation of information obtained in the field**

A database was created using the information about the buildings surveyed in the field. This database was enhanced with information about building permits for each building and the records study to ascertain current owners through the Property Identification for each property.

### **3.7 Staff who work to Execute the First Stage Plan of Action**

Separate from the employees appointed by the City Government as members of the Commission responsible for executing the First Stage Plan of Action, additional staff was allocated when necessary, from each one of the departments represented by these employees, as well as other units. Apart from this effort, the process, as established in the Plan of Action, required independent professionals accompany it, a geographer, who was tasked with the GIS work and other information generation aspects.

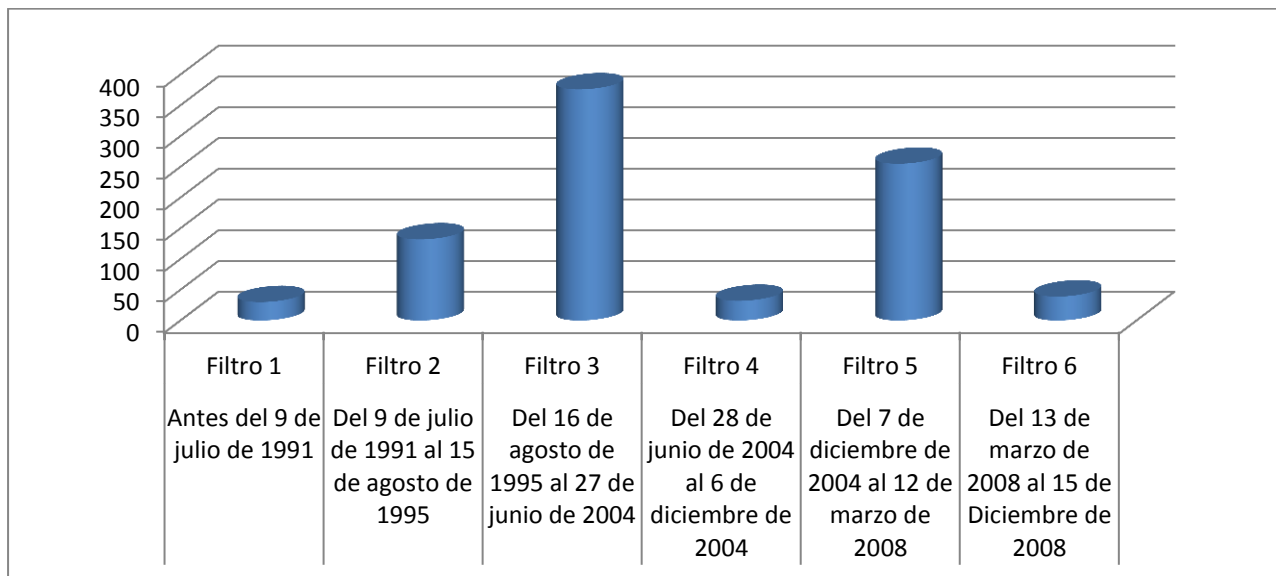
## **4- STUDY RESULTS**

In all, 1045 cases composed of 867 building permits were analysed, issued between 22 January, 1987 and 15 December, 2008 and 178 buildings categorised as WITHOUT PERMISSION registered through field research. The attached Excel file, called the General Table, Information Sheet by Building, provides all of the information related to each case included in the study. The cases, including both buildings with permits and without, are

found by row. The columns indicate, for each case, a Building Number, Registration Plan, District, Property Identification, Lot Size, Owner, Identification Card or Legal ID, Current Use and Remarks. Since a single building can have various building permits, the General Table **General** is set up so that all the permits for the same building are located in the same row, which is to say, they are found under the same Building Number. Following each permit registered, you then find the Permit number, Permit Date, environmental feasibility resolution, Filter, Group and Status. These columns are repeated as many times as necessary to cover the number of permits the building contains. Appendix 1 has a glossary for the General Table, where we get the last three attributes of each permit, which describe the status pursuant to the building location in relation to PNM Las Baulas and in function of compliance with SETENA rules.

The PDF file attached called the General Map, shows the buildings that are part of the study. Apart from the location in relation to PNM Las Baulas and the Buffer Zone, this map is more straightforward in presenting the result of information processed pursuant to the Filter, Group and Status in the General Table. Visually you can see that most of the buildings are located in the Tamarindo sector. On the other hand, the majority of buildings with some irregular aspects are located in the sector of Playa Grande, which are indicated using the colour red, dark red, fuchsia and gray.

With respect to the distribution of the 867 permits under the filters, 376 were issued within the period associated to Filter 3 (Figure 1), when SETENA rules were not applicable, and 255 to Filter 5, when SETENA did not require processing for Very Low Environmental Impact projects.



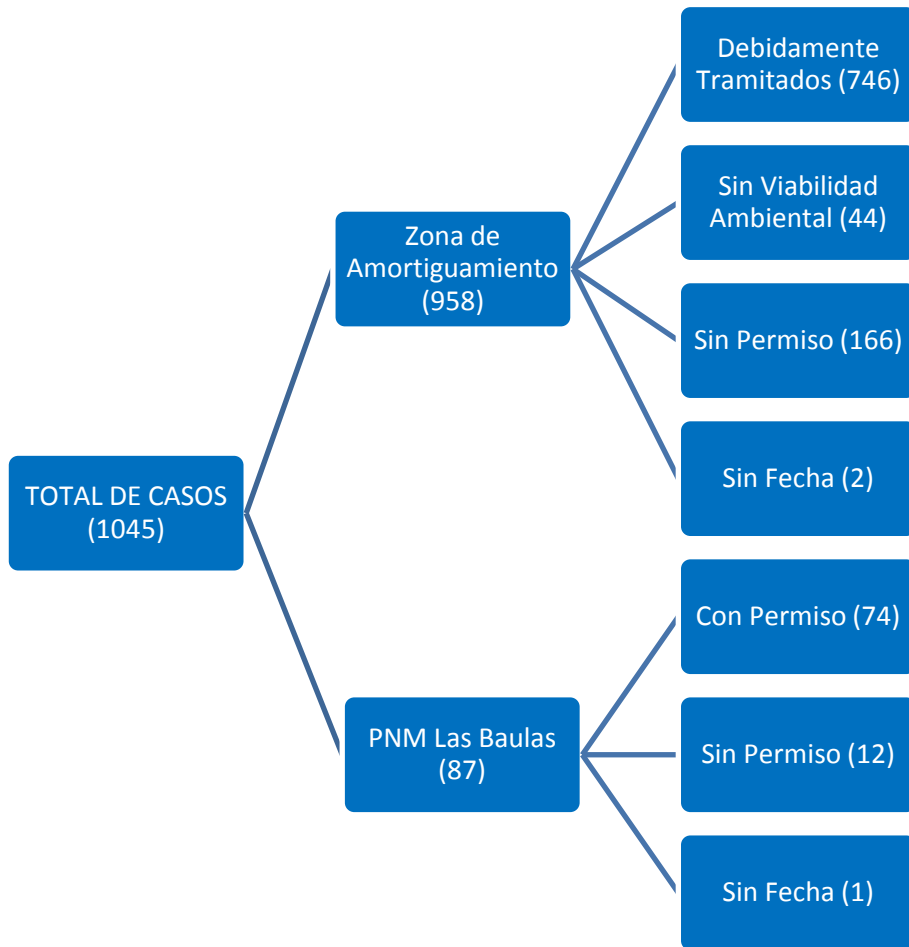
**Figure 1.** Distribution of building permits issued by the Municipality of Santa Cruz under the six filters defined for the purposes of the study performed in response to ruling 18529-2008 on PNM Las Baulas.

Based upon the diagram attached in Figure 2, the first thing was to group the cases that were in the Buffer Zone and those that are actually in PNM Las Baulas. In the case of the Buffer Zone, the distinct statuses for permits led to cases considered as Duly Processed (746), Not Environmental Feasibility (44), No Permit (166) and No Date (2). Within the borders of PNM Las Baulas buildings were qualified as With Permit (74), No Permit (12) and No Date (1).

#### **4.1 Cases located within the Buffer Zone**

In all, 958 cases were found within the Buffer Zone of PNM Las Baulas, which is the largest group, at 91.7% of the total. Based upon the information provided in the General Table, a summary was generated (Appendix 2) where the 746 permits considered as Duly Processed are listed. This group includes permits in distinct categories in the STATUS column (General Table); however, all of which belong to GROUP A, which reflects the fact that based upon the characteristics of the permit and filter under which each case should be analysed, proper processing took place.

The other group in the Buffer Zone contains 44 permits, which need to meet the environmental feasibility requirement based upon SETENA rules, applicable to their specific period of time, did not have their cases resolved. Table 1 is a summary of said permits.



**Figure 2.** Grouping of cases analysed as part of the study performed in response to ruling 18529-2008 on PNM Las Baulas.

Also within the Buffer Zone a significant number of cases Without Permits were located, 166 total (Table 2). For these cases, generated based upon the census data for buildings taken in the field, it was not possible to associate a permit to the building.

Finally, within the Buffer Zone, two permits were found which had no issuance date for the permit, which prevented it from being analysed. These are permits 088-1987CH and 151-1988 and building numbers 415 and 431, respectively.

**Table 1.** Summary generated from the information provided in the General Table. Indicates the building permits issued by the Municipality of Santa Cruz that, must meet the environmental feasibility requirement based upon SETENA rules applicable to each case, the case does not list the outcome.

255	362-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
342	364-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
312	400-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
431	408-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
561	445-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
329	460-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
83	508-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
441	549-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
302	570-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
683	588-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
453	592-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
502	594-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
465	600-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
733	630-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
45	643-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
93	012-2008	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
265	167-2003	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
377	306-2006	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
373	382-2006	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
660	400-2006	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
382	401-2007	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
202	542-2005	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
136	658-2005	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
456	195-2004A	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
494, 496	223-2000	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
142	262-2004A	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
249	278-2001A	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
455	298-2004A	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
83	508-2004A	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
203	582-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
189	590-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
472	388-2006	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
421	400-2005	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
381	656-2007	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
418	911-2005	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
348	535-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
360	561-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)

356	180-2008	6	Z	Z(LARGER THAN 500 M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
713	499-2004	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
270	402-2006	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
647	761-2005	5	Y	Y(5 LARGER THAN 300M2 NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
668	553-2003A	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
509	076-2003A	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)
668	553-2003B	4	X	X(4NOT ENVIRONMENTALLY FEASIBLE)

**Table 2.** Summary generated from the information provided in the General Table. The building numbers are listed where some building was found during field visits, but it was not possible to associate a building permit for those included in the study.

9	56	276	400	520	565	624
20	57	292	402	523	568	629
24	77	298	404	524	574	634
25	78	299	408	525	575	635
27	85	300	412	526	576	651
32	91	322	413	527	578	652
33	100	326	417	528	579	653
34	104	340	420	529	582	662
35	110	343	434	530	583	671
36	130	352	437	533	591	675
37	132	355	438	534	593	676
39	139	357	439	539	594	677
40	143	365	448	540	604	678
41	164	368	485	541	605	686
43	187	385	487	542	607	689
44	188	386	501	543	611	692
47	208	388	508	545	612	695
48	217	391	512	548	616	228
49	231	392	514	552	617	401
50	232	394	515	553	618	532
51	241	395	516	557	619	577
52	242	396	517	560	621	665
53	259	397	518	562	622	
55	268	399	519	563	623	

## 4.2 Cases located inside PNM Las Baulas

From Figure 2 we see that of the 87 cases located inside PNM Las Baulas, 74 are categorised as With Permit (Table 3). Within this sub-group, 7 permits were resolved with environmental feasibility issued by SETENA.

On the other hand, there were 12 buildings inside PNM Las Baulas categorised as No Permit (building numbers 5, 7, 54, 116, 117, 118, 145, 157, 158, 161, 172 and 179), which is to say, it was not possible associate them to one of the cases analysed. Finally, it was not possible to analyse one permit as it lacked the date on which it was issued (permit 097-1987 with building numbers 124 and 125).

**Table 3.** Summary generated from the information provided in the General Table. Building permits issued by the Municipality of Santa Cruz within PNM Las Baulas in the period covered by this study, performed in response to ruling 18529-2008.

1	232-2002		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
2	614-2005	1349-2005	5	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
3	653-2004	1410-2004	4	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
4	268-2003		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
4	463-2002		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
6	2294-1995		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
6	318-2002		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
6	124-1998		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
6	343-2002		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
8	1887-1994		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
12	2969-1996		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
19	582-2003A	1369-2006	3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
22	1886-1995		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
22	236-2001		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
22	2357-1995		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
26	2205-1995		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
26	524-2006	RVLA-886-2006	5	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
29	1254-1993		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
29	041-2001		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
30	1903-1994		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
30	1760-1994		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
30	2372-1995		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
105	1555-1994		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
106	050-2000		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)

109	2420-1993		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
109	2420A-1993		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
112	055-2002		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
112	277-2001		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
113	2801-1996		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
114	1288-1993		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
115	1270-1993		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
119	066-2001		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
119	070-1998		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
120	964-1992		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
120	224-2000		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
123	261-1999		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
127	502-2006	1882-2006	5	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
127	502-2006A		5	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
127	741-2006		5	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
144	2219-1995		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
144	2433-1995		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
144	131-1997		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
144	390-2002		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
147	385-2003		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
149	045-1998		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
150	1870-1994		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
153	2137-1995		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
154	572-2005		5	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
156	255-2006	122-2006	5	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
159	047-2002		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
162	125-2003		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
163	430-2001		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
165	153-2004		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
169	235-2001		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
173	368-2001		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
175	642-2004		4	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
176	069-2005	363-2004	5	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
177	2180-1995		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
178	2179-1995		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
180	2181-1995		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
180	100-1997		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
180	181-2000		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
180	252-2000		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
180	348-2002		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
180	319-2003		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
182	2827-1996		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)



293	305-2008		6	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
293	303-2008		6	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
706	1863-1994		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
707	679-2004		5	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
723	205-2007		5	C	C(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER (4, 5, 6)
107, 108	346-2002		3	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
121, 122	774-1992		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)
175, 176	1987-1994		2	B	B(APPROVED INSIDE THE PARK WITH FILTER 2 OR 3)

### 4.3 Difference between built areas approved and built areas as estimated in the field

Based upon the estimation of the built area made in the field, the study allowed for the preliminary conclusion to be reached that there is a significant number of buildings with permits issued by the City Government, that are larger in size per metres squared than was processed by the city. Table 4 presents the 485 cases that are larger than the permits processed allows.

**Table 4.** Number of buildings in which the metres squared built estimated in the field are larger than the metres squared built approved under different permits processed. The darkened column corresponds to the Building Number and its pair indicates the additional metres built are over what was approved on the permit.

1	540	37	100	59	414	85	350	115	220	143	820
3	185	38	5	60	282	88	160	116	344	144	905
5	60	39	16	61	323	89	50	117	344	145	1100
6	160	40	550	62	5	90	247	118	344	146	263
7	1490	41	40	63	338	91	300	121	55	147	467
8	375	43	150	64	338	94	196	122	55	149	262
11	367	44	40	65	95	95	104	124	176	153	263
14	9	46	133	66	774	97	288	125	176	157	1625
15	263	47	200	67	774	99	115	128	251	158	550
18	86	48	200	68	170	100	225	129	209	159	237
20	800	49	65	69	170	101	521	130	50	160	203
24	75	50	90	75	153	102	147	131	30	161	260
25	300	51	80	76	840	104	200	132	100	163	78
29	1318	52	90	77	1210	105	57	134	226	164	500
30	1262	53	80	78	110	106	483	136	367	165	675
33	22	54	90	79	550	107	73	139	600	166	676
34	252	55	42	80	16	108	73	140	161	167	12
35	400	56	45	81	123	110	842	141	2	168	763
36	120	57	350	84	96	114	189	142	1544	169	480

170	140
171	140
172	800
173	460
174	9
177	40
178	330
179	460
180	941
181	570
182	359
184	610
187	25
188	36
189	543
190	8956
191	10
193	905
195	1285
196	4380
197	227
198	431
199	411
200	291
201	318
202	108
203	556
205	33
208	600
210	30
212	257
213	106
214	65
215	74
216	219
217	1005
218	470
220	89
221	142
222	210
223	205

224	165
225	160
226	140
227	50
228	250
229	30
230	30
231	210
232	200
233	350
236	1
237	665
238	29
239	110
240	268
241	80
243	379
244	70
245	1125
248	354
249	788
250	630
251	571
252	735
255	680
256	116
257	460
258	24
259	225
260	100
261	9812
262	1284
263	200
264	1215
268	600
271	461
272	10
273	15
274	110
275	148
276	350

278	5
281	426
283	52
284	750
285	84
287	224
291	620
292	960
293	1685
295	1260
296	1260
297	1083
299	90
300	320
302	862
306	237
307	521
309	166
310	109
311	455
312	425
320	232
321	325
322	200
323	30
325	31
326	36
327	34
328	526
329	858
330	383
334	200
337	53
338	63
339	130
340	400
344	189
345	700
346	107
347	927
349	409

351	440
353	450
354	1080
355	450
356	17
357	1000
358	680
359	139
363	273
364	649
365	50
367	269
368	1100
370	174
371	70
377	288
382	2
384	110
385	250
386	300
387	483
388	350
389	960
390	549
391	315
392	1150
393	277
394	170
395	150
396	100
397	300
398	172
399	275
400	150
401	450
402	80
404	650
405	300
406	235
408	340
409	1773

410	232
411	380
412	288
413	340
414	730
415	555
416	976
417	1000
418	930
420	300
424	1216
425	96
426	633
428	630
429	390
430	75
431	157
434	360
435	106
436	154
437	1200
438	336
439	135
440	182
442	420
448	400
449	34
450	137
451	141
452	141
453	125
454	108
455	74
457	79
458	136
459	137
460	137
461	137
462	141
463	141
464	115

466	64
467	553
468	1025
469	640
470	90
471	220
473	1750
475	600
476	4708
478	610
479	400
483	629
484	684
485	350
486	120
487	450
488	752
490	1936
491	291
492	514
493	40
494	1236
497	266
498	84
501	750
502	696
503	115
505	615
506	910
507	230
508	1230
510	160
511	330
514	96
515	50
516	90
517	90
518	96
519	120
520	600
521	195

522	232	546	445	573	1292	602	85	630	632	665	500
523	100	548	100	574	500	604	36	631	1737	666	114
524	150	549	323	575	250	605	160	632	271	668	5690
525	120	551	46	576	300	607	105	633	530	671	175
526	80	552	2000	577	200	608	1442	634	500	672	81
528	64	553	2000	578	330	609	30	635	350	675	60
529	150	554	385	579	380	610	25	636	323	676	650
530	270	555	600	580	170	611	100	638	182	678	350
531	18	557	1500	582	1800	612	150	639	209	681	102
532	160	558	300	583	3000	615	310	647	10882	682	393
533	350	560	1100	584	29	616	358	648	365	683	44
534	48	561	537	586	52	617	575	649	245	685	670
535	803	562	25	588	182	618	390	650	80	686	1120
538	10400	563	800	589	8	619	360	651	350	689	350
539	240	565	2500	591	48	620	187	652	400	692	315
540	250	566	146	592	30	621	1550	653	60	695	450
541	65	567	90	593	80	622	525	656	1230	696	446
542	80	568	150	594	80	623	2400	657	284	698	210
543	250	569	254	598	28	624	175	658	84	702	39
544	330	571	66	600	238	625	146	661	463	703	460
545	120	572	6	601	1626	629	280	662	400		

#### 4.4 Other Records

There were 11 cases that are not represented on the General Map because these properties were segregated and we are not sure where the building approved was built, or we do not know in what current building the building processed in the past ended up. These records are incorporated into other Registration Sheets in the General Table Excel file.

#### 5- ANALYSIS

We must not lose sight of the fact that based upon the mandate of the Constitutional Chamber, the goal of this process is to annul all building permits granted for buildings located within the Buffer Zone of PNM Las Baulas. As is clear, the methodology has consisted of filtering cases that require later attention in the annulment process of the building permits. This filtration process has arisen from the application of two criteria: the location of the permit with respect to PNM Las Baulas and the existence, in the case, of the environmental feasibility resolution.

These two variables together lead to even more complexity, beyond the limits of the study itself, and require greater caution in present day categorisation of the status of a permit lacking an environmental feasibility study. Effectively, there is evidence that based upon SETENA rules and the changes that have been made to them over time, not all of the activities, work or projects require environmental feasibility. Furthermore, the criteria themselves have changed in a relatively short period of time, like the number of built metres for a single family dwelling used to determine if this type of project requires environmental feasibility or not (difference between SETENA resolutions 2370-2004 and 583-2008 associated to Filters 5 and 6).

Although we cannot conclude that relaxing SETENA rules, or lack thereof, boosted the building sector in the study area, as could be misinterpreted based upon an analysis of the number of permits located within each one of the periods defined for each Filter (Figure 1); we found that a significant number of projects were modified so they could side-step SETENA processing. The parameters of 300 m<sup>2</sup> and 500 m<sup>2</sup> (resolutions 2370-2004 and 503-2008), set the tone regarding the size of projects to avoid processing for the obtainment of environmental feasibility. In fact, after a timely review of some cases, it was clear that a project had been split up in order to avoid the requirement of environmental feasibility.

### **5.1 Permits within the Buffer Zone Duly Processed**

As you would expect, most permits were grouped in this area and categorised as Duly Processed. The list summarised in Appendix 2 comes from the interpretation of the GROUP and CONDITION indicated in the General Table. Based upon the process, we believe that these 746 permits should be excluded from the Second Stage process because when they began, they were compliant with SETENA rules, and were not located within the borders of PNM Las Baulas.

As mentioned above concerning fulfilment of the SETENA rules, does not mean that all of these projects have an environmental feasibility resolution, but, because of resolution 2370-2004 through which SETENA defined VERY LOW ENVIRONMENTAL IMPACT projects, conditions were created for the City Government to issue building permits to a set of relatively small projects, without it being necessary to require environmental feasibility studies from them.

For the purposes of this process, the aforementioned allowed us to conclude that the permits located within Filter 5, where the built area was equal to or smaller than 300 m<sup>2</sup>, or those located within Filter 6, and where the built area was equal to or smaller than 500 m<sup>2</sup>, would not require environmental feasibility management by SETENA.

Under similar conditions would be those permits that were approved before there were rules on the subject of an environmental impact assessment applicable to them, which is the status

of the permits in Filters 1, 2 and 3. On this point please note that although SETENA was created in 1995 through the Organic Environmental Law (7554), initially the environmental impact assessment requirement did not apply to the projects that are the subject of this study.

As indicated in item 3.3, what is stated here should give way to a subsequent broader analysis of the SETENA rules prior to Decree 31849 from 28 June, 2004. On this point, the applicability of Decree 25705-MINAE dated 16 January, 1997 and the effect that ruling 1220-2002 [had](#) on what was regulated should be analysed.

To sum it up, this grouping of Duly Processed permits is comprised of those projects that, initially, are outside PNM Las Baulas, which were processed prior to the current SETENA rules being enacted for environmental impact assessments (Decree 31849-MINAE), that said rule did not apply or no environmental feasibility was required, and those that, evidently, comply with said rule. Therefore, we cannot annul the building permits for these cases.

## **5.2 Permits within the Buffer Zone without Environmental Feasibility**

This is the group of permits located within the Buffer Zone that should meet the environmental feasibility requirement, but it was not included in the case. This includes 44 permits, the information for which is summarised in Table 1. Based upon what is indicated in the filter methodology, it is clear that this applies to the permits located in Filters 4, 5 and 6. In the case of the permits located in Filter 4, because for this entire activity period, works or projects required environmental feasibility. For the case of Filter 6, there are no permits assigned to it, which is to say, they are larger than 500 m<sup>2</sup> and have no environmental feasibility.

Concerning the general process for how this study has been put together, this group of permits constitutes the first in which the Second Stage process should be concentrated, to annul the building permits, based upon what is established in the respective Plan of Action.

## **5.3 Buildings within the Buffer Zone without Permit**

This group of cases, which total 166, requires better study to determine the true status. Based upon the review of cases performed during this study, preliminarily we find buildings without permits, because they are located in the study area, but we could not associate any specific permit to them. However, we have to discard the possibility of some permit existing

as of 16 December, 2008 (date of ruling 18529-2008) because those were not included in this study, as indicated in the Methodology.

The process to be performed to discard those where there are truly building without permits and those where there are buildings processed after the period covered by this study is the same as the First Stage, with the advantage that the field work piece is already done.

#### **5.4 Buildings within PNM Las Baulas With Permit**

Both on Table 3 as well as the General Map you can see which buildings in the cases located in PNM Las Baulas have city permits (buildings marked red, dark red and fuchsia). As indicated in the Results, 7 of said permits have environmental feasibility included.

Please note that the criteria that applies is the partial or total overlap between the borders of PNM Las Baulas and the boundaries of the property where the building is located. Based thereupon, there are cases wherein the building itself might be located outside of the Protected Wildlife Area, but at least part of the property is located inside.

At this First Stage, differentiations between the location of the building itself and the actual property were not made, because the permits are given on the property, and should also consider not just the building footprint but also the set of activities associated thereto that could be made on the rest of the building.

Although this stage has no intention of analysing the legal status of the 74 permits issued inside PNM Las Baulas, some have environmental feasibility, but these buildings are not considered as Duly Processed, because they are inside PNM Las Baulas. The Second Stage of this process will be where these permits will be analysed pursuant to the expropriation undertaken through MINAE. On this point, the same ruling 18529-2008 in Recital a) makes reference to the annulment of all environmental feasibilities granted on properties located inside PNM Las Baulas and orders these properties be immediately expropriated.

#### **5.5 Buildings inside PNM Las Baulas No Permit**

Concerning the 12 buildings inside PNM Las Baulas that have no permit issued by the City Government, they will be treated differently, given that primarily, the government did not authorise those constructions. The same as above, it will also be necessary to appraise them in function of the expropriation process undertaken through MINAE.

#### **5.6 Buildings with a larger built area than authorised in the building permit**

Another parallel result that this study generated, is only applicable to cases where some building permit was approved. A number of buildings have been identified where the estimated built area in the field was higher than the built area approved on the corresponding permits. Please note that while the field measurements taken are an estimate, this generates firsthand information that will allow the City Government to start a separate process, the goal of which is to govern these buildings with respect to the true built area, and any municipal taxes owed.

## 6- LIMITATIONS

Among the limiting factors that impacted the process associated to this study are as follows:

1. The administrative hiring process, to hire a geographer to support the Commission in the performance of the study associated to the enactment of the First Stage Plan of Action unnecessarily took many months, and considerably altered the established timetable.
2. Many of the members of this Commission tasked by the City Government to perform this study, kept up or even added to their normal working hours, which made it tremendously difficult to dedicate a sufficient amount of time to perform the activities for the Plan of Action.
3. Building permit cases are named and filed using the property owner's name, and not the lot number.
4. Case information is not ordered chronologically or numbered. Nor are cases located chronologically by boxes.
5. In many cases, the information on the cases is incomplete or relevant documents are illegible or aren't signed or contain duplicate information.
6. Internal changes have been made to the process through which the approval of a building permit has impacted the analysis thereof. An initial period was observed, whereby permits were approved by the Municipal Council owing to a recommendation made by the Building Department, then there was another period when only the Building Department issued permits. The last process observed is when the permit was finally issued by the Building Department. However, first the agreement of the Municipal Council was required, after being dictated by a Council Commission who, as a prerequisite, required a recommendation from the Building Department. All of this caused uncertainty about what instrument is used to approve the permit and at what point does this or any other process apply.

7. The City Government has no registration database system in GIS that allows it to update registration information when changes are made.
8. The ambiguity inherent to setting the boundaries of PNM Las Baulas impacted the process for many months, owing to the uncertainty of including or excluding cases in the transition area between PNM Las Baulas and the Buffer Zone and the latter and unimpacted areas.
9. There is uncertainty concerning the criteria, and SETENA procedure prior to Decree 31849-MINAE dated 28 June, 2004. That led to dropping a pending analysis that could potentially increase the number of permits that do not comply with SETENA rules.

## **7- RECOMMENDATIONS**

The following recommendations are established in function of the results obtained in the study performed so that the City Government, if approved, will manage the directives corresponding to implementation:

1. It is essential that employees appointed to the Commission responsible for the study have sufficient manpower from the City Government to carry it out. It became evident that the subsequent delegation of new responsibilities to Commission members by the City Government, including set deadlines, made it impossible to advance the work.
2. Cases of building permits should be numbered and archived using the property number or municipal location. That would make locating it easier, as this is the universal language in matters related to urban planning. It would allow the case to be established in a way that could lead to greater benefits both on the subject of records as well as revenue from fees and taxes.
3. All cases analysed as part of this study should be ordered chronologically, numbered, and placed in the custody of the person responsible for the Archive. Furthermore, given the relevance that existing documentation has for each case for the Second Stage Plan of Action, and in order to facilitate the analysis of information, it is recommended that all cases also be scanned.
4. To apply the Citizens Protection from Excess Bureaucracy Law no. 8220, among other things, in order to prevent duplicated documentation on cases for the same developer, and parallel thereto, the Administration shall insure the quality of documentation presented in requests to developers.
5. The process of internal interaction should be standardised, between the Departments of Building, Registration and Topography, Land Maritime Zone, Legal Aid and



Environmental Management with respect to the reception, analysis and final issuance of building permits. The aforementioned will keep new building permits from being issued when they do not comply with the rules given by SETENA, or that violate the borders of PNM Las Baulas. Equally the types of cases the Municipal Council should be involved in on the approval process for a building permit will be defined.

6. The Municipality shall implement a database system in GIS that allows, among other things, the ability to keep changes to registration information updated.
7. The local government shall ask SINAC to physically define the borders of PNM Las Baulas prioritising the process owing to the existing and anticipated building dynamic.
8. Of the permits located in the Buffer Zone, most, 746 all told, were considered Duly Processed, and thus will not have to be submitted to an annulment process for building permits during the Second Stage of the process.
9. The Commission shall perform a more detailed investigation on SETENA rules and procedures prior to the date when Decree 31849-MINAE was enacted on 28 June, 2004. From that point, it should be determined if the projects quantified among the group of Duly Processed violated the rule in force during that period, in which case, it will be moved to the Not Environmentally Feasible group to be included in the Second State process of voiding the building permits.
10. The City Government should provide instructions so that the Second Stage of the building permit annulment process starts, pursuant to the Plan of Action attached hereto, with the 44 permits that were issued by the City with no Environmental Feasibility (Table 1). On this point, the City Government should determine if this process should be forwarded to the municipal legal department, or if independent legal services should be hired.
11. The Commission should perform a more detailed investigation on the 166 buildings found in the field in the Buffer Zone categorised as having No Permit. An analysis should be performed on all cases issued between 16 December, 2008 and 20 December, 2013 (date on which the study field visits in question ended) to determine which of the projects found in the field have the corresponding municipal permit that was issued outside of the period of time covered by this study. For the buildings that are definitely No Permit, the City Government should start a separate process pursuant to the case, distinct from the building permit annulment ordered by ruling 18529-2008, because these buildings have no municipal authorisation.
12. Among the 74 permits located inside PNM Las Baulas (Table 3), there will be a parallel process, under the responsibility of MINAE authorities, to expropriate those properties located inside the Protected Wildlife Zone. It is recommended that the City Government

incorporate this group into the Second Stage process and ask to coordinate with the proper MINAE authorities, as indicated herein.

13. Concerning the 12 buildings found in the field within the borders of PNM Las Baulas (item 4.2), the City Government is recommended to share information with MINAE authorities in function of the expropriation process that said agency is enacting. That is owing to the buildings inside the Protected Wildlife Area over which the city has no authority.
14. For buildings found in the field to have more metres squared than authorised by the City Government on their respective permits (Table 4), it is recommended that the City Government order a more exact field study to update the city database for the true built area of each one of these sites. Clearly, this work would quickly result in higher municipal tax revenue.
15. There were a number of cases for which the registration information generated did not allow for an analysis within this study. These cases require an exhaustive study with field interviews of owners and neighbours, as well as a case by case analysis of the history of each one. These involve 11 records indicated in point 4.4, Other Registers, plus the three permits (two indicated in items 4.1 and one additional one cited in item 4.2) where we were unable to determine the permit date. On this point, the Commission should incorporate them as part of the process described in Recommendation 11.

## 8- APPENDICES

### Appendix 1

#### GENERAL TABLE GLOSSARY

##### GENERAL INFORMATION 1

**REGISTRATION PLAN G:** corresponds to the registration plan to which the properties belong. "G", is for Guanacaste.

**DISTRICT:** corresponds to the district where the property belongs, Cabo Velas or Tamarindo.

**Property Identification:** this is the identification number of properties titled in the National Registry.

**LOT SIZE IN M2:** corresponds to the area in metres squared belonging to the properties, based upon the registered plans.

**OWNER:** the owner of the property, either an individual or legal entity.

**IDENTIFICATION CARD:** this is the identification number for the owner, either an individual or legal entity.

**CURRENT USE:** this is what the property is currently being used for, such as "residential", "commercial", "service", "institutional" or "mixed commercial and service use"

**FIELD OBSERVATIONS:** information is detailed that in the field was considered important for later analysis or visible characteristics, like the name of the house or business.

### **PERMIT INFORMATION**

**BUILDING PERMITS:** Because there are properties that have one or more building permits, the decision was taken to make various columns, to show all of the building permits corresponding to each property.

The building permits consist of a consecutive number and a year, for example 954-2009

**PERMIT APPROVAL DATE:** following the Building Permit number, the date is listed on which it was approved, starting with the year, followed by the month and the day

**AREA APPROVED ON THE BUILDING PERMITS:** after the approval date the approved building area in square metres is listed.

**SETENA ENVIRONMENTAL FEASIBILITY RESOLUTIONS:** each SETENA resolution that granted environmental feasibility has a number that is found on this Table, when listed on the case.

### **FILTERS AND GROUPS FOR ANALYSIS**

**FILTERS:** correspond to the time-line of events associated to boundary creation for PNM Las Baulas or the criteria designated by SETENA to ascertain if the project requires environmental feasibility or not. Six filters were defined.

#### Filter 1

Prior to 9 July, 1991

Prior to the creation of PNM Las Baulas through Executive Decree 20518-MIRENEM: there was no PNM Las Baulas or any rules with respect to the environmental impact assessment applicable to the projects in question.

#### Filter 2

From 9 July, 1991 through 15 August, 1995

From the creation of PNM Las Baulas through Executive Decree 20518-MIRENEM and prior to the modification of its borders through Law 7524: PNM Las Baulas has been

created, however there is no regulation on the subject of environmental impact assessment applicable to the projects in question.

Filter 3

16 August, 1995 through 27 June, 2004

From the modification of PNM Las Baulas borders through Law 7524 until prior to Executive Decree 31849-MINAE: PNM Las Baulas limits are expanded, however there is no regulation on the subject of environmental impact assessment applicable to the projects in question

Filter 4

From 28 June, 2004 through 6 December, 2004

From Executive Decree 31849-MINAE to prior to Resolution 2370-2004-SETENA: PNM Las Baulas had its borders expanded, and there is rules on the subject of environmental impact assessment, which is applicable to all activities, work and projects under study during this period of time.

Filter 5

From 7 December, 2004 through 12 March, 2008

From resolution 2370-2004-SETENA to prior to resolution 583-2008-SETENA: PNM Las Baulas exists with expanded borders, and there are rules on the subject of environmental impact assessment applicable to all activities, work or projects under new studies during this period, and that establish the list of projects with very low environmental impact potential that do not require processing of an environmental impact assessment with SETENA (which include single family dwelling projects, the area of which is less than or equal to 300 metres squared of built space).

Filter 6

From 13 March, 2008 through 15 December, 2008

From resolution 583-2008-SETENA to prior to the ruling 18529-2008: PNM Las Baulas exists, with expanded limits, there are rules on the subject of environmental impact assessment applicable to all activities, work and projects under new study in this period and modifies the list and criteria of projects considered to have a low environmental impact potential that does not require the processing of an environmental impact assessment ante SETENA (among said projects are single family dwellings equal to or smaller than 500 metres squared of built space).

**GROUPS:** based upon the period in which each permit was approved and if it met the rules or not that were duly approved, and they will be grouped, one letter for each permit, distributed in the following manner:

A. Permits properly approved before the Park existed, with Filter 2 or 3, approved outside of the National Park, with Filter 4, duly submitted with environmental feasibility from SETENA, furthermore correspond to "A", filters 5 and 6 are duly processed

B. Approved within the Park with at least one permit within the time period defined for Filter (2 or 3)

C. Approved within the Park with at least one permit within the time period defined for Filter (4, 5 or 6)

BC. Approved within the Park with various permits within the period of time defined for Filter (2 and 3) or (4,5,6)

X. Approved with at least one permit within the time period defined for Filter 4, without environmental feasibility

Y. Approved with at least one permit within the time period defined for Filter 5, without environmental feasibility and larger than 300 square metres

Z. Approved with at least one permit within the time period defined for Filter 6, without environmental feasibility and larger than 500 square metres,

In addition to the previous cases, the following cases were found:

Building within the Park, no permit

No Permit

### **ANALYSIS GROUP BY COLOUR**

That table in addition to have a general information ledger and details on the permits, also contains another called "ANALYSIS GROUPS BY COLOUR", where you can view the groups that indicate the cases where you can see those that have not been duly processed.

If there is an letter that indicates it was not duly approved, it will be listed in this row. These are B,C,X,Y and Z, while A, is the sign that they comply and have been duly processed.

## Appendix 2

Summary generated by information provided in the General Table. Indicates the building permits issued by the Municipality of Santa Cruz that, according to the process performed, are considered Duly Processed. Only indicates Building Number (in gray) and the case number to the pair.

10	2778-1995	59	392-2002	86	088-1998	111	686-2005	174	004-2004
11	042-1998	60	868-1992A	87	613-2008	111	686-2005A	174	1736-1994
11	2707-1996	60	868-1992	88	1985-1994	128	302-2005	181	1735-1994
13	521-2007	60	868-1992 C	89	089-2005	128	302-2005A	186	1004-1992
14	642-2007	60	868-1992B	90	567-2005	129	488-2006	189	2990-1997
15	582-2007	61	349-2005	92	238-2008	129	548-1991	190	290-1999
16	106-2008	61	660-2008	94	151-2001	131	084-2007	191	192-1998
17	614-2008	61	682-2005	94	152-2001	133	1739-1994	191	196-1998
18	077-2007	62	464-2005	94	153-2001	134	454-2000	192	497-2003
21	676-2006	65	210-2002	94	154-2001	135	094-2006	193	754-2005
21	677-2006	70	542-2008	94	173-2001	135	270-2003	194	104-2004
23	499-1997	71	649-2007	95	1690-1994	140	705-2006	195	225-2006
28	1068-1992	72	509-2008	96	221-1999	141	355-2005	196	167-2002
28	648-1991	73	507-2008	96	2311-1995	141	355-2005A	197	010-1999
30	288-1991	74	1875-1994	97	1990-1994	141	355-2005B	198	261-2003
30	410-1990	75	116-2001	98	1775-1994	142	245-2007	199	262-2003
38	083-2007	75	117-2001	98	656-2008	142	262-2004	200	263-2003
42	557-1997	76	633-1997	99	2310-1995	146	045-2006	200	557-2005
46	698-2007	76	634-1997	101	146-2006	160	2769-1996	201	017-2007
58	829-2006	79	1969-1994	102	1988-1994	160	357-2003	201	113-2001
59	1809-1994	80	1738-1994	102	1988A-1995	166	488-2001	201	193-2003
59	1810-1994	81	328-2003	102	326-2003	167	094-2005	201	226-2000
59	1811-1994	82	085-2008	102	485-2006	167	588-2003	201	226-2000A
59	342-2002	84	364-2006	103	626-2003	168	267-2002	201	848-2005

203	029-2003	250	299-2003B	270	134-2001	289	415-2007	320	039-1998
204	472-2005	250	356-2003	270	166-2008	290	1891-1994	320	089-1998
207	304-2003	251	220-2004	270	1737-1994	290	2905-1996	320	314-2002
207	531-2003	252	347-2001	270	1783-1994	291	929-2005	321	486-2006
210	073-1998	253	498-2001	270	409-2006	294	007-2006	323	2566-1996
211	032-2003	254	100-2001	270	742-2006	294	007-2006A	325	247-2006
211	032-2003A	256	082-2004	271	1622-1994	294	817-2005	325	273-2001
212	156-2008	256	132-2001	271	1650-1994	297	2362-1995	327	2061-1995
213	531-2001	256	227-2001	272	2732-1996	297	2643-1996	328	226-2002
214	475-2001	256	630-1997	273	163-2003	297	846-2006	329	504-2006
215	307-2000	257	091-2004	274	2302-1995	297	847-2006	330	450-2000
216	098-2007	257	630-2003	275	175-2005	301	1787-1994	330	454-2002
216	320-2003	258	1520-1993	275	205-1999	302	002-2003	330	612-2008
218	048-2000	258	501-2003	277	259-1999	302	116-2003	334	486-2002
219	388-2005	260	925-1992	277	553-1991	302	541-2006	335	877-2006
219	535-2001	261	1540-1993	277	553-1991A	302	748-2005	336	738-2006
220	135-2000	261	1706-1994	278	280-2004	303	031-2004	337	190-1999
221	316-2002	261	1890-1994	279	1853-1994	303	117-2004	338	281-2004
223	040-2003	262	449-2007	279	508-2005	303	1375-1993	339	236-1999
224	246-2008	262	462-1990	279	997-1992	303	1554-1993	341	064-2004
225	001-2003	263	1947-1994	280	052-2003	303	1574-1993	342	730-2005
227	109-2004	264	2074-1995	281	010-2004	303	882-2005	344	545-2006
227	110-2004	265	353-2006	281	337-2002	304	1563-1993	344	545-2006A
229	483-2003	266	336-2007	282	2291-1995	304	1575-1993	344	739-1991
230	489-2003	267	307-2008	282	2407-1995	304	874-1992	344	924-1992
233	114-1999	267	567-2008	282	285-1997	305	108-2003	345	249-2004
236	430-2005	267	637-2008	282	298-1999	305	231-1998	345	288-2003
237	2562-1996	267	021-2008	283	059-2004	305	560-2003	345	382-2002
237	2812-1996	267	022-2008	283	059-2004A	305	570-1997	347	057-2002
239	146-1999	267	078-2007	283	059-2004B	306	236-2008	348	313-2003
240	282-2001	267	078-2007A	283	240-1989	307	104-1987	348	467-2005
244	044-2000	267	274-2007	284	234-2003	308	139-1988	349	1411-1993
244	312-2003	267	299-2007	285	037-2003	309	1957-1994	349	2579-1996
245	661-2008	267	327-2007	286	280-1989	309	231-1999	350	570-2005
246	038-2004	267	394-2008	286	407-1989	309	272-1999	350	717-2005
247	039-2004	267	678-2007	287	294-2000	310	322-1999	353	085-2002
248	193-2000	267	692-2008	287	392-1997	310	821-2006	354	425-2007
248	233-1998	269	1485-1993	288	732-2005	311	349-2008	356	1253-1993
249	278-2001	269	1621-1994	289	1284-1993	313	2139-1995	356	1562-1993
250	299-2003	269	1756-1994	289	1733-1994	319	037-2007	358	274-1999
250	299-2003A	269	1939-1994	289	2847-1996	319	612-2007	359	139-2004



359	282-2003	379	222-2004	424	115-1998	469	2009-1994	498	359-2007
359	292-1999	379	896-2005	424	169-2000	469	2459-1993	498	516-2007
359	292-1999A	380	532-2006	424	187-2000	470	129-2000	498	520-2007
360	155-2004	381	073-1987	424	240-2004	471	690-1991	498	622-2007
360	216-2004	383	720-1991	424	380-2001	472	857-2006	498	725-2006
360	663-2004	384	037-2005	424	402-2001	473	860-2006	499	520-2006
361	327-2004	384	2022-1994	425	1098-1992	475	043-1998	499	714-2006
362	341-2006	387	1545-1993	426	654-2005	476	187-2001	500	166-2004
362	631-2008	387	203-1999	427	188-2003	476	403-2001	500	539-2008
363	1893-1994	387	224-2004	427	676-1991	476	693-1991	502	310-2006
364	136-1999	387	288-1999	427	768-1992	478	1714-1994	502	357-2006
364	253-2001	387	503-2008	427	768-1992A	478	513-1997	503	049-2000
364	876-2005	389	367-1990	428	122-1998	479	512-1991	504	2430-1996
366	564-2006	390	050-1997	429	062-2000	483	082-2008	505	111-2006
366	564-2006A	390	202-1998	429	081-2000	483	453-1990	505	758-2005
367	005-2001	390	2239-1995	430	844-2005	484	006-2002	506	112-2006
367	315-2002	393	522-2003	435	718-2005	486	402-2000	507	2533-1995
367	320-2004	398	1274-1993	436	451-1990	488	123-2000	509	076-2003
367	455-2000	398	420-1990	436	478-1990	490	144-2000	509	135-1999
367	507-2003	398	880-1992	440	126-2005	490	887-1992	509	195-1998
367	563-2001	403	475-2002	442	186-2003	491	1271-1993	509	207-1998
367	566-2001	405	118-2001	449	306-2008	491	1272-1993	509	209-1998
367	867-2005	406	311-2003	450	329-2005	491	406-1990	509	386-2003
369	852-2005	407	019-2003	451	481-2005	491	437-1990	509	386-2003A
370	051-2006	409	228-2003	452	480-2005	491	438-1990	510	1813-1993
370	051-2006A	410	559-2003	454	038-2005	491	588-1991	511	102-2004
371	2364-1995	411	227-2003	455	298-2004	491	592-2005	513	096-2005
372	097-2006	414	088-1987A	456	195-2004	491	704-1991	521	304-06
372	855-2007	414	088-1987B	457	667-2004	491	892-1992	521	1624-1994
373	833-2006	414	088-1987C	458	157-2004	492	048-2002	522	216-2005
373	833-2006	414	1063-1992	459	328-2005	492	521-2003	531	309-2003
373	833-2006A	415	088-1987	460	332-2005	493	316-2003	535	189-2007
374	176-2002	415	250-2000	461	330-2005	494	210-2006	536	565-1997
374	1854-1994	416	2570-1996	462	214-2005	495	704-2007	537	321-2005
374	2640-1996	418	1507-1993	463	479-2005	496	223-2000A	537	656-2005
374	750-2005	419	640-2005	464	767-2005	497	2200-1995	538	542-2006
377	063-2000	421	112-2004	466	022-2000	497	2201-1995	544	504-2003
377	271-2004	422	1209-1993	467	054-2000	497	243-1999	544	823-2005
377	511-2005	424	021-1998	467	414-2005	497	439-2002	546	312-2005
378	560-2006	424	061-1998	467	490-2006	498	133-2007	547	150-2005
379	201-2006	424	107-2003	468	457-2001	498	133-2007A	549	277-2002

549	277-2002A	614	608-2005	657	211-1999	696	287-2008	731	376-2007
549	511-1991	615	126-2004	658	1225-1993	700	112-1999	732	295-2008
554	271-2003	620	646-2007	659	1235-1993	701	074-2002	137, 138	137-1999
555	123-2004	625	138-1998	659	1625-1994	702	024-2003	170, 171	137-2003
558	224-2006	625	222-2002	659	1883-1994	702	189-1999	184, 185, 719	226-2004
564	020-2003	625	711-2005	661	1543-1993	703	198-2003	189, 190	012-2007
566	1522-1993	626	062-2007	661	1681-1994	705	346-2005	189, 190	763-2007
567	641-2006	626	606-2005	661	239-1997	708	008-2007	192, 209	498-2003
569	351-2008	627	2458-1995	661	240-1997	708	173-2006	192, 209	536-2001
570	673-2008	628	120-2001	661	272-2001	708	2204-1995	192, 209	536-2001A
571	511-2006	630	2820-1996	661	325-1997	708	239-2004	205, 206	034-2002
572	586-2003	631	262-2007	661	509-1991	708	250-2006	205, 206	237-1999
573	090-2006	631	543-2005	663	621-2005	708	270-1999	205, 206	369-2001
573	103-2004	631	543-2005A	664	464-2004	708	349-2007	205, 206	824-2005
573	156-2002	631	803-2007	664	691-2005	708	422-1990	222, 698	039-2002
580	391-2000	632	416-2006	666	247-2003A	709	011-2007	226, 693	257-2002
580	699-2005	633	469-2000	666	012-1998	710	077-2008	234, 235	378-2005
581	743-2007	636	470-2007	666	104-1998	710	078-2008	238, 243	253-2006
584	535-2008	637	061-2004	666	247-2003	711	116-2007	238, 243	639-2005
585	323-2004	637	480-2003	667	015-1999	712	1986-1994	295, 296	048-2003
585	399-2008	638	040-2004	667	295-1999	713	1238-1993	314, 315, 316, 317, 318, 319	131-2006
585	506-2003	638	552-2006	667	308-2002	713	228-1998	314, 315, 316, 317, 318, 319	647-2005
585	564-2001	639	204-2002	668	1007-1992	713	275-2000	315, 316, 317, 318, 319	199-2006
586	323-2004	639	204-2002A	668	1008-1992	713	923-1992		
587	041-2002	639	406-2003	668	1307-1992	714	1006-1992		
587	354-2005	645	659-2004	668	1983-1994	715	968-1992		
588	130-2008	647	1938-1994	668	413-1987	716	576-2003		
588	1970-1994	647	219-2002	668	413-1990	717	419-2005		
589	029-2000	647	563-2003	668	553-2003	717	565-2001		
590	482-2008	648	060-2007	668	869-1992	718	040-2002		
592	335-2002	648	1437-1993	672	551-2004	720	284-2008		
601	493-2005	648	1882-1994	673	832-2006	721	149-2005		
602	427-2008	648	198-1998	680	113-2004	721	395-2005		
606	739-2006	648	2581-1996	681	188-2004	722	877-2005		
608	562-2001	648	2610-1996	681	891-2005	724	762-2008		
608	562-2001A	648	687-2006	682	174-2004	725	644-2005		
608	822-2005	649	066-1998	683	554-2003	726	233-2003		
609	731-2006	650	070-2001	685	452-2005	727	231-2004		
610	177-1999	650	2550-1996	687	054-2005	728	2806-1996		
614	546-2005	650	596-2006	688	331-2005	729	2743-1996		
614	607-2005	656	684-2007	690	062-2005	730	274-2001		

331, 332, 333	205-2005	347		432, 433	665-2006	597		655	
331, 332, 333	007-2007	350, 351	397-2000	509, 627	510-1991	596, 597	215-2000	66, 67	556-2006
331, 332, 333	909-2005	366, 711	099-2001	550, 551	462-2000	598, 599, 600	187-2004	68, 69	018-2007
331, 332, 333	928-2005	366, 711	276-2001	585, 586	083-2006	598, 599, 600	439-2003	68, 69	458-2006
346, 347	1771-1994	366, 711	445-2002	587, 606	009-2007	598, 599, 600	675-2004		
346,	1888-1994	374, 654, 655	751-2006	587, 606	753-2006	63, 64	587-2005		
		432, 433	148-2003	587, 606	754-2006	654,	191-1998		
				596,	161-1999				

THIS PAGE INTENTIONALLY LEFT BLANK

**MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ**

**Spanish Original**

**INFORME FINAL DEL PLAN DE ACCION DE LA PRIMERA ETAPA**

**ESTUDIO SOLICITADO POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA  
REPÚBLICA EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA SALA  
CONSTITUCIONAL EN EL VOTO 18529-2008**

**Preparado por:**

Biol. William Arauz Bran

Coordinador Comisión sobre el PNM Las Baulas

Mayo del 2014

Miembros de la Comisión conformada por la Alcaldía Municipal por medio del oficio DAM-0304-2010 del 03 de marzo del 2010 para atender la ejecución del Plan de Acción en respuesta al voto 18529-2008 de la Sala Constitucional sobre la anulación de los permisos de construcción en la Zona de Amortiguamiento del PNM Las Baulas:

Biol. William Arauz Bran  
Jefe Departamento de Gestión Ambiental  
Coordinador de Comisión

Ing. Alejandra Sancho Perlaza  
Jefa Departamento de Catastro y Topografía

Ing. José Francisco Moreno Zapata  
Jefe Departamento de Construcciones

Lic. José Padilla Baltodano  
Jefe Departamento de Zona Marítimo Terrestre

Lic. Giancarlo Hernández Cabalceta  
Departamento de Asesoría Jurídica

## 9- INTRODUCCION

El 16 de diciembre de 2008, por medio del voto 18529-2008, punto g), la Sala Constitucional dispuso que se deben anular: “... *todos los permisos de construcción otorgados a las propiedades ubicadas dentro de la zona de amortiguamiento (banda de 500 metros del Parque Nacional Marino Las Baulas) sin que tuvieran la viabilidad ambiental, si así lo hubieran hecho la Municipalidad de Santa Cruz. En cuyo caso se comunica el fallo a la Contraloría General de la República para que realice las investigaciones del caso y sienta responsabilidades...*”.

Posteriormente, mediante el oficio 13236 (DFOE-SM-1773) del 10 de diciembre del 2009, la Contraloría General de la República (CGR) remite a esta Municipalidad copia del informe No. DFOE-SM-IF-107-2009 asociado al citado voto. En el mismo se exponen los resultados obtenidos en un estudio relativo a los permisos de construcción otorgados dentro de la Zona de Amortiguamiento del Parque Nacional Marino Las Baulas (PNM Las Baulas).

Del informe No. DFOE-SM-IF-107-2009 se extrae la siguiente disposición correspondiente a la Alcaldía (apartado 2, a):

*Diseñar en el plazo de tres meses, un plan de acciones para cumplir en todos sus extremos lo ordenado por la Sala Constitucional en el voto 18529-2008, en el que se incluyan como mínimo, las actividades específicas a realizar, los funcionarios responsables de su ejecución, el plazo máximo para su cumplimiento (que no puede sobrepasar de 18 meses) y los recursos necesarios. Dicho plan deberá contener entre otras, al menos las siguientes acciones: elaboración y propuesta al Concejo, para su aprobación y puesta en vigencia, por medio del correspondiente plan operativo de esa Municipalidad, de las políticas, objetivos y procedimientos que normen las acciones relacionadas con la anulación de aquellos permisos de construcción que se hayan otorgado sin el respectivo estudio de viabilidad ambiental, y los deberes y derechos de las partes (Administración-interesados)... Esa Alcaldía debe remitir al Área de Seguimiento de Disposiciones de esta Contraloría el correspondiente plan de acciones y cada tres meses, un informe sobre el avance del cumplimiento de las actividades contempladas en ese plan.*

En respuesta, la Alcaldía procedió a elaborar un Plan de Acción el cual fue aprobado por el Concejo Municipal y remitido a la CGR. Posteriormente, por medio del oficio DAM-0304-2010 del 03 de marzo del 2010, la Alcaldía conformó una Comisión para atender la ejecución del Plan de Acción. La Comisión está integrada por los siguientes funcionarios: Ing. Alejandra Sancho Perlaza Jefa del Departamento de Catastro y Topografía, Ing. José Francisco Moreno Zapata Jefe del Departamento de Construcciones, Lic. José Padilla Baltodano Jefe del Departamento de Zona Marítimo Terrestre, Lic. Giancarlo Hernández del Departamento de Asesoría Jurídica y el Biol. William Arauz Bran Jefe del Departamento de Gestión Ambiental, a quien la Alcaldía delegó la coordinación de dicha Comisión por medio del oficio DAM-0710-2010 del 10 de mayo del mismo año.

Una vez integrada la Comisión, se debió reestructurar y actualizar el Plan de Acción, se volvió a someter a criterio del Concejo Municipal y, una vez aprobado, se volvió a remitir a la CGR. El proceso se separó en dos etapas, siendo la Primera Etapa la que correspondería ejecutar a esta Comisión nombrada por la Alcaldía y la Segunda Etapa sería el proceso legal propiamente dicho asociado a la anulación de los permisos de construcción que así lo requirieran. Con ello se buscaba que, en la Primera Etapa, se consideraran variables como las siguientes: que no todos los tipos de construcciones requieren viabilidad ambiental y que los criterios para determinar cuáles construcciones requieren viabilidad ambiental han variado a lo largo del tiempo. En otras palabras, primero era necesario determinar la condición de los permisos antes de someterlos a un proceso de anulación.

La otra variable que debería considerar el estudio surgió de la delimitación del área establecida en el mismo voto: Zona de Amortiguamiento de 500 m. Al respecto se determinó que no existía un mapa oficial del PNM Las Baulas y, por ende, no era posible delimitar su Zona de Amortiguamiento. Esto generaría incertidumbre en campo respecto a si una construcción estaba o no dentro de la Zona de Amortiguamiento. Por lo tanto, se incorporó dentro del área de estudio el área misma del PNM Las Baulas.

## **10- OBJETIVOS**

### **2.3 Objetivo general**

- Determinar los permisos de construcción emitidos por la Municipalidad de Santa Cruz dentro del PNM Las Baulas y dentro de su Zona de Amortiguamiento que no cuentan con viabilidad ambiental.

### **2.4 Objetivos específicos**

- Definir los criterios por medio de los cuales se determine qué tipo de proyectos deben cumplir con el requisito de viabilidad ambiental. Lo anterior, en función de dos variables: los cambios en los criterios de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental a lo largo del tiempo y los cambios en los límites del PNM Las Baulas.
- Generar una base de datos con la información relevante de todos los permisos de construcción aprobados por la Municipalidad de Santa Cruz dentro del PNM Las Baulas y su Zona de Amortiguamiento.
- Realizar un censo de todas las construcciones existentes dentro del PNM Las Baulas y su Zona de Amortiguamiento.



- Asociar los permisos de construcción emitidos por la Municipalidad de Santa Cruz con las construcciones observadas dentro del PNM Las Baulas y su Zona de Amortiguamiento y determinar la condición de cada una.

## **11- METODOLOGÍA**

### **3.8 Procesos de la Primera Etapa**

El Plan de Acción de la Primera Etapa del estudio solicitado por la CGR ha implicado cuatro procesos:

- 5- Un proceso de definición espacial y temporal de las variaciones en los límites del PNM Las Baulas y los cambios en los criterios de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) para determinar si, al momento de emitirse un permiso de construcción respectivo, el mismo requería o no viabilidad ambiental.
- 6- Una selección y revisión de todos los expedientes de permisos de construcción emitidos por esta Municipalidad dentro del área de interés hasta el momento en que se emite el voto 18529-2008.
- 7- Un censo de todas las construcciones existentes dentro del PNM Las Baulas y su Zona de Amortiguamiento.
- 8- Un proceso de confrontación y análisis de la información recabada a partir del estudio de los expedientes con la generada en campo.

### **3.9 Parámetros espaciales y temporales del estudio**

Como se indicó antes, inicialmente el estudio estaba propuesto para realizarse dentro de la Zona de Amortiguamiento del PNM Las Baulas así definida por la Sala Constitucional en el voto 18529-2008. Sin embargo, tanto el problema de la falta de claridad con sus límites como los hallazgos preliminares de permisos aprobados dentro de esta Área Silvestre Protegida, obligaron a incluir el área del PNM Las Baulas dentro del estudio. Ambos sectores abarcan parte de los distritos Cabo Velas y Tamarindo de Santa Cruz, Guanacaste.

En materia limítrofe del PNM Las Baulas el estudio avanzó a partir de aproximaciones propias realizadas como parte del estudio. Sin embargo, en las áreas de transición la incertidumbre persistía. Este aspecto se corrigió hasta el 10 de marzo del año en curso, cuando el SubDirector del Área de Conservación Tempisque remitió a la Alcaldía la versión oficial del mapa del PNM Las Baulas aprobado por el Consejo Nacional de Áreas de Conservación (CONAC). Con este insumo se realizaron los ajustes finales y también se incorporaron dentro del estudio los permisos de construcción, y las construcciones observadas en campo, cuyos predios tuvieran algún traslape, por mínimo que fuese, con el área de estudio.

En cuanto al tiempo, el estudio abarca de 1987, año del permiso más antiguo del cual se cuenta con expediente, hasta el 2008, cuando se emitió el voto 18529-2008. El día mismo en que se emitió dicho voto ha sido excluido del análisis porque la Administración ya estaba advertida de lo indicado por la Sala Constitucional y se inició el proceso de suspensión de los permisos emitidos, otro de los puntos indicados en el voto.

### **3.10 Definición de filtros**

El PNM Las Baulas es un Área Silvestre Protegida para la cual se definieron límites ambiguos al momento de su creación, situación que generó distintas representaciones de su área según la entidad que procesara la información del Decreto Ejecutivo 20518-MIRENEM y Ley 7524 o incluso según el momento, tratándose de la misma entidad. Esto, evidentemente, pudo ser causa de que un predio que en algún momento se considerara fuera del PNM Las Baulas quedara, posteriormente, dentro. Sin embargo, este aspecto no cuenta con registros formales. La variación en los límites del PNM Las Baulas que sí se consideró en el presente estudio fue la realizada vía Ley 7524 e implicó la inclusión de nuevas áreas. Esto hacía presuponer la posibilidad de que una construcción inicialmente aprobada fuera del PNM Las Baulas, eventualmente, quedara dentro después de su ampliación.

La segunda variable a considerar son los criterios de SETENA para determinar cuáles proyectos deben obtener viabilidad ambiental y cuáles no. En primer lugar, SETENA tuvo un momento de creación antes del cual, evidentemente, la viabilidad ambiental no era un requisito (la normativa existente en materia de evaluación de impacto ambiental previo a la creación de SETENA no aplicaba al tipo de proyectos que se tramitaban ante esta Municipalidad). Luego, con la creación de SETENA, se ha establecido normativa aplicable que ha ido modificándose, flexibilizándose incluso, a lo largo del tiempo.

Por lo tanto, para determinar si un proyecto estaba fuera del PNM Las Baulas y si cumplía con la normativa de SETENA, era necesario analizarlo según el momento en el cual se emitió el permiso de parte de la Municipalidad.

Para aplicar lo indicado arriba se definieron filtros, entendiendo como tal la delimitación de periodos definidos según los eventos que han determinado variaciones en cuanto al área del PNM Las Baulas y en cuanto a los parámetros para exigir la viabilidad ambiental a un proyecto. Como ya se ha indicado, se aplicaron las siguientes consideraciones: que el PNM Las Baulas tuvo una fecha de creación de donde se desprende que no necesariamente las construcciones que hoy en día se encuentran invadiendo sus límites lo hicieron cuando se emitió el permiso de construcción y que han variado los criterios de SETENA para establecer a un proyecto la viabilidad ambiental como requisito.

A partir de lo indicado se definieron 6 filtros que, en el Primer Informe de la Primera Etapa de Octubre del 2011, fueron denominados escenarios. Estos filtros se han definido de la siguiente forma:

#### Filtro 1

Antes del 9 de julio de 1991

Antes de la creación del PNM Las Baulas por medio del Decreto Ejecutivo 20518-MIRENEM: no existe el PNM Las Baulas ni regulación en materia de evaluación de impacto ambiental aplicable a los proyectos en estudio.

#### Filtro 2

Del 9 de julio de 1991 al 15 de agosto de 1995

De la creación del PNM Las Baulas por medio del Decreto Ejecutivo 20518-MIRENEM a antes de la modificación de sus límites por medio de la Ley 7524: se crea el PNM Las Baulas pero no existe regulación en materia de evaluación de impacto ambiental aplicable a los proyectos en estudio.

#### Filtro 3

Del 16 de agosto de 1995 al 27 de junio de 2004

De la modificación de los límites del PNM Las Baulas por medio de la Ley 7524 a antes del Decreto Ejecutivo 31849-MINAE: se amplían los límites del PNM Las Baulas pero no existe regulación en materia de evaluación de impacto ambiental aplicable a los proyectos en estudio.

#### Filtro 4

Del 28 de junio de 2004 al 6 de diciembre de 2004

Del Decreto Ejecutivo 31849-MINAE a antes de la resolución 2370-2004-SETENA: existe el PNM Las Baulas con la ampliación de sus límites y existe regulación en materia de evaluación de impacto ambiental aplicable a todas las actividades, obras o proyectos en estudio nuevos en este periodo.

Sobre este filtro es pertinente aclarar que, en este estudio, se tomó la decisión de omitir la normativa existente en materia de evaluación de impacto ambiental previa al Decreto 31849-MINAE. La razón obedece a que se observó incertidumbre respecto a los criterios que se debían aplicar para determinar si a un proyecto se le exigía o no la viabilidad ambiental. Al respecto valga indicar, en primer lugar, que antes de la creación de SETENA el 13 de noviembre de 1995 por medio de la Ley Orgánica del Ambiente la normativa existente excluía el tipo de proyectos tramitados ante esta Municipalidad. Posteriormente desde SETENA, cuando entró en vigencia Decreto 25705-MINAE el 16 de enero del 1997, se definen los proyectos que deben obtener su viabilidad ambiental. Sin embargo, la definición del tipo de proyectos es ambigua, pudiendo incluso un proyecto ajustarse a uno u otro tipo descrito en el Decreto según su conveniencia. El problema se agudiza el 6 de febrero del 2002 cuando la Sala Constitucional declara inconstitucionales los artículos de este Decreto

que establecen una lista taxativa de los proyectos que deben gestionar su viabilidad ambiental (voto 1220-2002). Existe duda respecto al proceder de SETENA a partir de ese voto. El principal cuestionamiento es respecto a si, producto del voto, SETENA detuvo el proceso de evaluación de impacto ambiental, o no, para los proyectos regulados en los artículos anulados.

#### Filtro 5

Del 7 de diciembre de 2004 al 12 de marzo de 2008

De la resolución 2370-2004-SETENA a antes de la resolución 583-2008-SETENA: existe el PNM Las Baulas con la ampliación de sus límites, existe regulación en materia de evaluación de impacto ambiental aplicable a todas las actividades, obras o proyectos en estudio nuevos en este periodo y se establece lista de proyectos de muy bajo impacto ambiental potencial que no requieren realizar trámite de evaluación de impacto ambiental ante SETENA (entre dichos proyectos se encuentran las casas unifamiliares cuya área sea menor o igual a 300 metros cuadrados de construcción).

#### Filtro 6

Del 13 de marzo de 2008 al 15 de Diciembre de 2008

De la resolución 583-2008-SETENA a antes del voto 18529-2008: existe el PNM Las Baulas con la ampliación de sus límites, existe regulación en materia de evaluación de impacto ambiental aplicable a todas las actividades, obras o proyectos en estudio nuevos en este periodo y se modifica la lista y criterios de proyectos considerados de muy bajo impacto ambiental potencial que no requieren realizar trámite de evaluación de impacto ambiental ante SETENA (entre dichos proyectos se encuentran las casas de habitación unifamiliares cuya área sea menor o igual a 500 metros cuadrados de construcción).

Según lo expuesto, cada expediente fue asociado al filtro que corresponda de acuerdo con la fecha en que se emitió el permiso de construcción. En ese sentido, dicha asociación únicamente se entenderá de la siguiente forma: que determinado permiso fue emitido en el periodo de tiempo que corresponde a un filtro determinado. Posteriormente, esto permitió valorar si un permiso había sido debidamente tramitado o no de acuerdo a las regulaciones implícitas en cada filtro. Por ejemplo, un permiso para una casa de habitación de 350 m<sup>2</sup> tramitada en 1990, que está dentro de los límites del PNM Las Baulas y sin viabilidad ambiental se consideraría Debidamente Tramitado ya que, para el momento en que se emitió, aun no existía el PNM Las Baulas y no le aplicaba la normativa que exigía viabilidad ambiental.

Como se puede apreciar, la metodología busca aplicar un filtro de manera que, aquellos que pasen dicho filtro se entenderán como permisos debidamente tramitados, siendo los casos remanentes los que presentan algún problema según su ubicación respecto a los límites del PNM Las Baulas o según los criterios para exigir la viabilidad ambiental. Eventualmente serían estos expedientes con problemas los que servirían de insumo para la Segunda Etapa del proceso iniciado a partir del voto 18529-2008.

### **3.11 Digitalización de los planos catastrados de los permisos de construcción e información pertinente**

Los planos de las propiedades de los permisos de construcciones que abarcó el estudio fueron georreferenciados mediante un Sistema de Información Geográfica (SIG). Existen propiedades que tuvieron varios permisos y otras propiedades que, a lo largo del tiempo, catastralmente fueron modificadas, generando nuevas propiedades. Algunos de estos casos, a su vez, tramitaron nuevos permisos. Por lo anterior, y tomando en cuenta que la Municipalidad de Santa Cruz no tiene un sistema de base de datos catastral en SIG que permita realizar actualizaciones cuando hay cambios en la información catastral, fue necesario hacer estudios de registro para conocer planos padres y planos hijos con el propósito de actualizar la información catastral. Paralelamente, se fue elaborando la base de datos a partir de la información contenida en cada expediente.

### **3.12 Levantamiento de información en el campo:**

Se realizó el levantamiento de información en el campo. Las herramientas principales para dicho proceso fueron la fotografía aérea del proyecto Carta 2005, fotografías satelitales de Google Earth, un navegador satelital y la ficha del trabajo de campo. Los predios se ubicaban en la fotografía aérea, seguidamente se detallaban características de cada predio, se apuntaban los puntos del navegador satelital, se medía el frente para asegurarse que el mismo correspondiera a los planos que anteriormente se digitalizaron, se anotaban características de la construcción como la cantidad de pisos, se estimaba el área aproximada con la ayuda de la fotografía aérea, se indicaba el uso actual y el nombre de la casa o el edificio, además del local si era comercial o servicios. Cuando correspondía, si existía algún mojón que delimitara la zona pública de la zona marítima terrestre, se incorporaba dicha información.

### **3.13 Digitalización de información obtenida en el campo**

Se procedió a crear una base de datos con la información de los predios levantada en campo. A esta base de datos se le agregó lo referente a los permisos de construcción de cada predio y los estudios de registro para conocer los dueños actuales mediante el folio real de cada finca.

### **3.14 Personal que se Desempeño en la Ejecución del Plan de Acción de la Primera Etapa**

Aparte de los funcionarios designados por la Alcaldía como integrantes de la Comisión encargada de ejecutar el Plan de Acción de la Primera Etapa, cuando fue necesario se

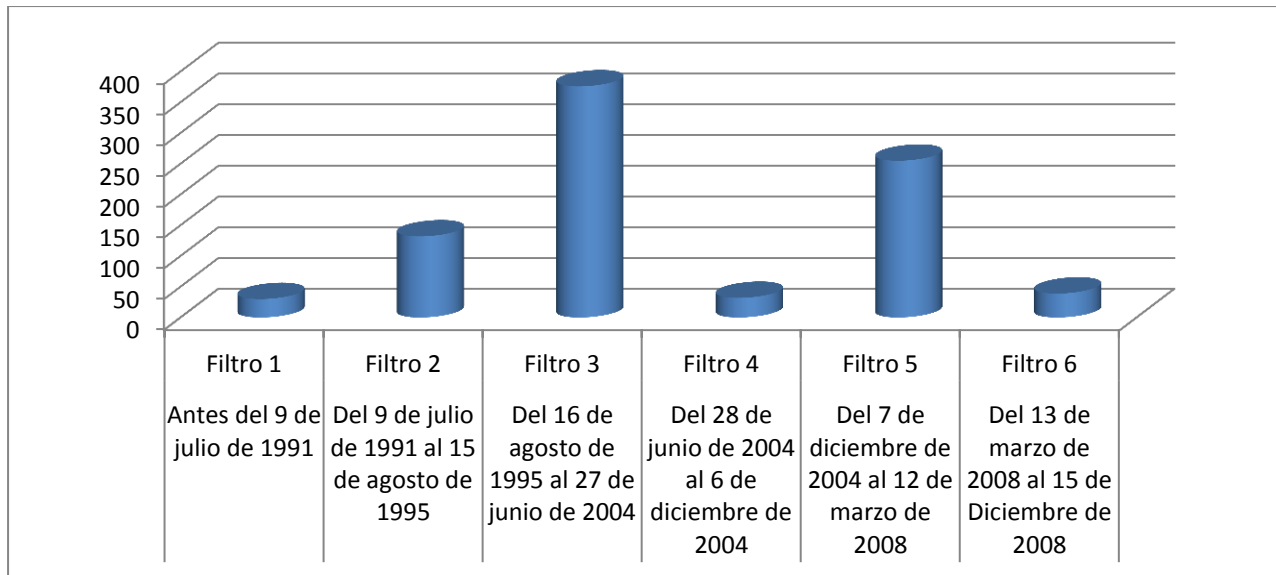
designó más personal de cada uno de los departamentos representados por esos funcionarios e incluso de otras unidades. Aparte de este esfuerzo, el proceso, tal y como se estableció en el Plan de Acción, implicó el acompañamiento de un profesional externo, un geógrafo, a cargo de las tareas asociadas al SIG y demás aspectos de generación de información.

## **12- RESULTADOS DEL ESTUDIO**

En total se analizaron 1045 casos compuestos por 867 permisos de construcción emitidos entre el 22 de enero de 1987 y el 15 de diciembre del 2008 y 178 construcciones categorizadas SIN PERMISO registradas a partir del estudio de campo. En el archivo Excel adjunto denominado Tabla General, Hoja Información Por Predio, se aporta toda la información relacionada con cada caso incluido en el estudio. Los casos, entiéndase los permisos y construcciones sin permiso, están ubicados en las filas. En las columnas se indica, para cada caso, un Número de Predio, el Plano Catastral, el Distrito, el Folio Real, el Área del Lote, el Propietario, la Cédula de Identidad o Jurídica, el Uso Actual y las Observaciones. Como un solo predio puede tener varios permisos de construcción, la Tabla General está estructurada para que todos los permisos de un mismo predio queden ubicados en la misma fila, es decir, presentan el mismo Número de Predio. Por lo que, seguidamente, para cada permiso registrado se indica el número de Permiso, la Fecha del Permiso, la Resolución de viabilidad ambiental, el Filtro, el Grupo y la Condición. Estas columnas se repiten tantas veces como cantidad de permisos tenga un predio. En el Anexo 1 se aporta el glosario de la Tabla General, de donde se extrae que los tres últimos atributos de cada permiso describen su situación en función de la ubicación de la construcción respecto del PNM Las Baulas y en función del cumplimiento de la normativa de SETENA.

En el archivo PDF adjunto denominado Mapa General se muestran los predios que formaron parte del estudio. Aparte de la ubicación respecto al PNM Las Baulas y su Zona de Amortiguamiento, este mapa muestra de forma más sencilla el resultado del procesamiento de la información correspondiente al Filtro, Grupo y Condición de la Tabla General. Visualmente se puede determinar que la mayoría de construcciones se ubican en el sector de Tamarindo. Por otro lado, la mayoría de construcciones con algún aspecto irregular se ubican en el sector de Playa Grande, las cuales se muestran en color rojo, rojo oscuro, fucsia o gris.

En cuanto a la distribución de los 867 permisos en los filtros, 376 fueron emitidos dentro del periodo asociado al Filtro 3 (Figura 1), cuando aun no se aplicaba normativa de SETENA, y 255 al Filtro 5, cuando se excluyó del trámite de SETENA a los proyectos de Muy Bajo Impacto Ambiental.



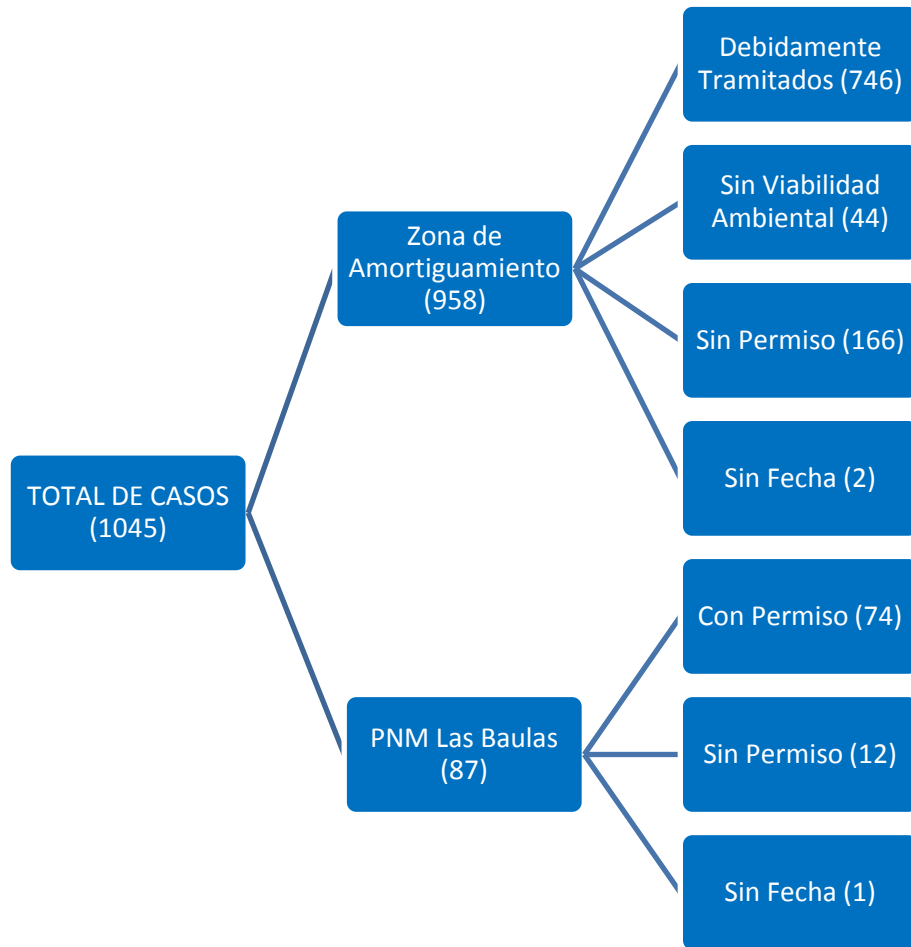
**Figura 1.** Distribución de los permisos de construcción emitidos por la Municipalidad de Santa Cruz en los seis filtros definidos para efectos del estudio realizado en respuesta al voto 18529-2008 sobre el PNM Las Baulas.

De acuerdo con el diagrama adjunto en la Figura 2, se realizó un primer criterio de agrupación según los casos se ubicaran en la Zona de Amortiguamiento o dentro del mismo PNM Las Baulas. En el caso de la Zona de Amortiguamiento, las distintas condiciones de los permisos generaron casos considerados como Debidamente Tramitados (746), Sin Viabilidad Ambiental (44), Sin Permiso (166) y Sin Fecha (2). Dentro de los límites del PNM Las Baulas se calificaron construcciones Con Permiso (74), Sin Permiso (12) y Sin Fecha (1).

#### 4.5 Casos ubicados dentro de la Zona de Amortiguamiento

En total se contabilizaron 958 casos dentro de la Zona de Amortiguamiento del PNM Las Baulas, corresponde a la mayor agrupación, el 91.7% del total. A partir de la información aportada en la Tabla General se generó un resumen (Anexo 2) donde se listan los 746 permisos considerados como Debidamente Tramitados. Este grupo incorpora permisos con distintas categorías en la columna de CONDICION (Tabla General); sin embargo, todos pertenecen al GRUPO A, lo que refleja que, de acuerdo con las características del permiso y el filtro bajo el cual debe analizarse cada caso, realizaron los trámites adecuadamente.

La otra agrupación dentro de la Zona de Amortiguamiento corresponde a 44 permisos que, debiendo cumplir con el requisito de viabilidad ambiental según la normativa de SETENA aplicable en dicho momento, no constaba la resolución en el expediente. La Tabla 1 muestra un resumen de dichos permisos.



**Figura 2.** Agrupación de los casos analizados como parte del estudio realizado en respuesta al voto 18529-2008 sobre el PNM Las Baulas.

También dentro de la Zona de Amortiguamiento se presentó una cantidad muy importante de casos Sin Permisos, 166 en total (Tabla 2). Para estos casos, generados a partir del censo de las construcciones en campo, no fue posible asociar un permiso de construcción.

Por último, dentro de la Zona de Amortiguamiento se encontraron dos permisos para los cuales no constaba la fecha de la emisión del permiso dentro del expediente, lo que impidió realizar el análisis. Se trata de los permisos 088-1987CH y 151-1988 y con números de predios 415 y 431, respectivamente.



**Tabla 1.** Resumen generado a partir de la información aportada en la Tabla General. Se indican los permisos de construcción emitidos por la Municipalidad de Santa Cruz que, debiendo cumplir con el requisito de la viabilidad ambiental según la normativa de SETENA aplicable en cada caso, no consta en el expediente dicha resolución.

#PREDIO	PERMISO1	FILTRO1	GRUPO1	CONDICIÓN1
255	362-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
342	364-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
312	400-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
431	408-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
561	445-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
329	460-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
83	508-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
441	549-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
302	570-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
683	588-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
453	592-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
502	594-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
465	600-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
733	630-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
45	643-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
93	012-2008	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
265	167-2003	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
377	306-2006	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
373	382-2006	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
660	400-2006	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
382	401-2007	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
202	542-2005	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
136	658-2005	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
456	195-2004A	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
494, 496	223-2000	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
142	262-2004A	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
249	278-2001A	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
455	298-2004A	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
83	508-2004A	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
203	582-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
189	590-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
472	388-2006	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
421	400-2005	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
381	656-2007	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
418	911-2005	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
348	535-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
360	561-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)

356	180-2008	6	Z	Z(MAYOR A 500 M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
713	499-2004	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
270	402-2006	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
647	761-2005	5	Y	Y(5 MAYOR A 300M2 SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
668	553-2003A	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
509	076-2003A	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)
668	553-2003B	4	X	X(4SIN VIABILIDAD AMBIENTAL)

**Tabla 2.** Resumen generado a partir de la información aportada en la Tabla General. Se indican los números de predios en los cuales se observó alguna construcción durante las visitas de campo para las cuales no fue posible asociar un permiso de construcción de los incluidos en el estudio.

9	56	276	400	520	565	624
20	57	292	402	523	568	629
24	77	298	404	524	574	634
25	78	299	408	525	575	635
27	85	300	412	526	576	651
32	91	322	413	527	578	652
33	100	326	417	528	579	653
34	104	340	420	529	582	662
35	110	343	434	530	583	671
36	130	352	437	533	591	675
37	132	355	438	534	593	676
39	139	357	439	539	594	677
40	143	365	448	540	604	678
41	164	368	485	541	605	686
43	187	385	487	542	607	689
44	188	386	501	543	611	692
47	208	388	508	545	612	695
48	217	391	512	548	616	228
49	231	392	514	552	617	401
50	232	394	515	553	618	532
51	241	395	516	557	619	577
52	242	396	517	560	621	665
53	259	397	518	562	622	
55	268	399	519	563	623	

#### 4.6 Casos ubicados dentro del PNM Las Baulas

De la Figura 2 se desprende que, de los 87 casos ubicados dentro del PNM Las Baulas, 74 se categorizaron Con Permiso (Tablas 3). Dentro de este subgrupo, en 7 permisos hubo resolución de viabilidad ambiental emitida por parte de SETENA.

Por otro lado, hubo 12 construcciones dentro del PNM Las Baulas categorizadas Sin Permiso (números de predio 5, 7, 54, 116, 117, 118, 145, 157, 158, 161, 172 y 179), es decir, no fue posible asociarlas a uno de los expedientes analizados. Por último, no fue posible analizar 1 permiso por carecerse de la fecha en la cual fue emitido (permiso 097-1987 con números de predio 124 y 125).

**Tabla 3.** Resumen generado a partir de la información aportada en la Tabla General. Permisos de construcción emitidos por la Municipalidad de Santa Cruz dentro del PNM Las Baulas en el periodo comprendido por el presente estudio realizado en atención al voto 18529-2008.

#PREDIO	PERMISO1	RESOLUCIÓN1	FILTRO1	GRUPO1	CONDICIÓN1
1	232-2002		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
2	614-2005	1349-2005	5	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)
3	653-2004	1410-2004	4	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)
4	268-2003		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
4	463-2002		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
6	2294-1995		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
6	318-2002		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
6	124-1998		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
6	343-2002		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
8	1887-1994		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
12	2969-1996		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
19	582-2003A	1369-2006	3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
22	1886-1995		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
22	236-2001		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
22	2357-1995		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
26	2205-1995		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
26	524-2006	RVLA-886-2006	5	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)
29	1254-1993		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
29	041-2001		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
30	1903-1994		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
30	1760-1994		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
30	2372-1995		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
105	1555-1994		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
106	050-2000		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
109	2420-1993		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)

109	2420A-1993		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
112	055-2002		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
112	277-2001		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
113	2801-1996		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
114	1288-1993		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
115	1270-1993		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
119	066-2001		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
119	070-1998		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
120	964-1992		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
120	224-2000		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
123	261-1999		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
127	502-2006	1882-2006	5	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)
127	502-2006A		5	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)
127	741-2006		5	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)
144	2219-1995		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
144	2433-1995		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
144	131-1997		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
144	390-2002		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
147	385-2003		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
149	045-1998		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
150	1870-1994		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
153	2137-1995		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
154	572-2005		5	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)
156	255-2006	122-2006	5	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)
159	047-2002		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
162	125-2003		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
163	430-2001		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
165	153-2004		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
169	235-2001		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
173	368-2001		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
175	642-2004		4	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)
176	069-2005	363-2004	5	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)
177	2180-1995		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
178	2179-1995		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
180	2181-1995		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
180	100-1997		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
180	181-2000		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
180	252-2000		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
180	348-2002		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
180	319-2003		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
182	2827-1996		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
293	305-2008		6	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)

293	303-2008		6	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)
706	1863-1994		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
707	679-2004		5	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)
723	205-2007		5	C	C(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO (4, 5, 6)
107, 108	346-2002		3	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
121, 122	774-1992		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)
175, 176	1987-1994		2	B	B(APROBADO DENTRO DEL PARQUE CON FILTRO 2 O 3)

#### 4.7 Diferencias entre área constructiva aprobada y área constructiva estimada en campo

Según la estimación del área constructiva realizada en campo, el estudio permitió determinar, preliminarmente, que hay un importante número de construcciones con sus permisos emitidos por la Municipalidad, que poseen mayor cantidad de metros cuadrados construidos que los que fueron tramitados. En la Tabla 4 se presentan los 485 casos con las áreas constructivas de más, según los permisos tramitados.

**Tabla 4.** Números de predios en los cuales los metros cuadrados de construcción estimados en campo son mayores a los metros cuadrados de construcción aprobados en los diferentes permisos tramitados. La columna sombreada corresponde al Número de Predio y a la par se indican los metros de construcción adicionales por encima de los aprobados en el permiso.

1	540	37	100	59	414	85	350	115	220	143	820
3	185	38	5	60	282	88	160	116	344	144	905
5	60	39	16	61	323	89	50	117	344	145	1100
6	160	40	550	62	5	90	247	118	344	146	263
7	1490	41	40	63	338	91	300	121	55	147	467
8	375	43	150	64	338	94	196	122	55	149	262
11	367	44	40	65	95	95	104	124	176	153	263
14	9	46	133	66	774	97	288	125	176	157	1625
15	263	47	200	67	774	99	115	128	251	158	550
18	86	48	200	68	170	100	225	129	209	159	237
20	800	49	65	69	170	101	521	130	50	160	203
24	75	50	90	75	153	102	147	131	30	161	260
25	300	51	80	76	840	104	200	132	100	163	78
29	1318	52	90	77	1210	105	57	134	226	164	500
30	1262	53	80	78	110	106	483	136	367	165	675
33	22	54	90	79	550	107	73	139	600	166	676
34	252	55	42	80	16	108	73	140	161	167	12
35	400	56	45	81	123	110	842	141	2	168	763
36	120	57	350	84	96	114	189	142	1544	169	480

170	140
171	140
172	800
173	460
174	9
177	40
178	330
179	460
180	941
181	570
182	359
184	610
187	25
188	36
189	543
190	8956
191	10
193	905
195	1285
196	4380
197	227
198	431
199	411
200	291
201	318
202	108
203	556
205	33
208	600
210	30
212	257
213	106
214	65
215	74
216	219
217	1005
218	470
220	89
221	142
222	210
223	205

224	165
225	160
226	140
227	50
228	250
229	30
230	30
231	210
232	200
233	350
236	1
237	665
238	29
239	110
240	268
241	80
243	379
244	70
245	1125
248	354
249	788
250	630
251	571
252	735
255	680
256	116
257	460
258	24
259	225
260	100
261	9812
262	1284
263	200
264	1215
268	600
271	461
272	10
273	15
274	110
275	148
276	350

278	5
281	426
283	52
284	750
285	84
287	224
291	620
292	960
293	1685
295	1260
296	1260
297	1083
299	90
300	320
302	862
306	237
307	521
309	166
310	109
311	455
312	425
320	232
321	325
322	200
323	30
325	31
326	36
327	34
328	526
329	858
330	383
334	200
337	53
338	63
339	130
340	400
344	189
345	700
346	107
347	927
349	409

351	440
353	450
354	1080
355	450
356	17
357	1000
358	680
359	139
363	273
364	649
365	50
367	269
368	1100
370	174
371	70
377	288
382	2
384	110
385	250
386	300
387	483
388	350
389	960
390	549
391	315
392	1150
393	277
394	170
395	150
396	100
397	300
398	172
399	275
400	150
401	450
402	80
404	650
405	300
406	235
408	340
409	1773

410	232
411	380
412	288
413	340
414	730
415	555
416	976
417	1000
418	930
420	300
424	1216
425	96
426	633
428	630
429	390
430	75
431	157
434	360
435	106
436	154
437	1200
438	336
439	135
440	182
442	420
448	400
449	34
450	137
451	141
452	141
453	125
454	108
455	74
457	79
458	136
459	137
460	137
461	137
462	141
463	141
464	115

466	64
467	553
468	1025
469	640
470	90
471	220
473	1750
475	600
476	4708
478	610
479	400
483	629
484	684
485	350
486	120
487	450
488	752
490	1936
491	291
492	514
493	40
494	1236
497	266
498	84
501	750
502	696
503	115
505	615
506	910
507	230
508	1230
510	160
511	330
514	96
515	50
516	90
517	90
518	96
519	120
520	600
521	195

522	232	546	445	573	1292	602	85	630	632	665	500
523	100	548	100	574	500	604	36	631	1737	666	114
524	150	549	323	575	250	605	160	632	271	668	5690
525	120	551	46	576	300	607	105	633	530	671	175
526	80	552	2000	577	200	608	1442	634	500	672	81
528	64	553	2000	578	330	609	30	635	350	675	60
529	150	554	385	579	380	610	25	636	323	676	650
530	270	555	600	580	170	611	100	638	182	678	350
531	18	557	1500	582	1800	612	150	639	209	681	102
532	160	558	300	583	3000	615	310	647	10882	682	393
533	350	560	1100	584	29	616	358	648	365	683	44
534	48	561	537	586	52	617	575	649	245	685	670
535	803	562	25	588	182	618	390	650	80	686	1120
538	10400	563	800	589	8	619	360	651	350	689	350
539	240	565	2500	591	48	620	187	652	400	692	315
540	250	566	146	592	30	621	1550	653	60	695	450
541	65	567	90	593	80	622	525	656	1230	696	446
542	80	568	150	594	80	623	2400	657	284	698	210
543	250	569	254	598	28	624	175	658	84	702	39
544	330	571	66	600	238	625	146	661	463	703	460
545	120	572	6	601	1626	629	280	662	400		

#### 4.8 Otros Registros

Hubo 11 casos que no se representan en el Mapa General debido a que son propiedades que fueron segregadas y no se tiene certeza de donde se ubica la construcción que fue aprobada o no se conoce en cuál predio actual quedó la construcción tramitada en el pasado. Estos registros están incorporados en la Hoja Otros Registros del archivo Excel Tabla General.

#### 13- ANALISIS

No se debe perder la perspectiva de que, según el mandato de la Sala Constitucional, el objetivo del presente proceso es anular todos los permisos de construcción otorgados en las propiedades ubicadas dentro de la Zona de Amortiguamiento del PNM Las Baulas. Como ha sido evidente, la metodología ha consistido en ir filtrando los casos que requerirán posterior atención en el proceso de anulación del permiso de construcción. Este proceso de filtración ha surgido de la aplicación de dos criterios: la ubicación del permiso respecto al PNM Las Baulas y la existencia, en el expediente, de la resolución de viabilidad ambiental.

Estas dos variables combinadas generan mayor complejidad, más allá de las limitantes propias del estudio, y exigen mayor cautela al categorizar en la actualidad la condición de un permiso por no poseer viabilidad ambiental. Efectivamente, ha quedado en evidencia que, según la normativa de SETENA y los cambios que ha experimentado esta a lo largo del tiempo, no todas las actividades, obras o proyectos requieren viabilidad ambiental. Incluso los criterios mismos han variado en un periodo relativamente corto, como la cantidad de metros constructivos de una vivienda unifamiliar utilizados para determinar si este tipo de proyectos requieren o no viabilidad ambiental (diferencia entre las resoluciones 2370-2004 y 583-2008 de SETENA asociadas a los Filtros 5 y 6).

Si bien no se puede concluir que la flexibilización de los procesos en SETENA, o la ausencia de estos, vino a dinamizar el sector constructivo dentro del área de estudio, como podría interpretarse erróneamente a partir del análisis de la cantidad de permisos ubicados dentro de cada uno de los periodos definidos para cada filtro (Figura 1); sí se pudo observar que un importante número de proyectos se ajustaron para no realizar el trámite ante SETENA. Los parámetros de 300 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> (resoluciones 2370-2004 y 503-2008), marcaron la pauta respecto al tamaño de los proyectos a fin de no realizar el trámite para obtener la viabilidad ambiental. Incluso, a partir de la revisión puntual de algunos expedientes, fue evidente la fragmentación del proyecto para evitar el requisito de viabilidad ambiental.

### **5.7 Permisos dentro de la Zona de Amortiguamiento Debidamente Tramitados**

Como era de esperarse, la mayor cantidad de permisos fueron agrupados dentro de esta área y categorizados como Debidamente Tramitados. El listado resumen en el Anexo 2 surge de la interpretación del GRUPO y CONDICION indicados en la Tabla General. De acuerdo con el proceso, se debe entender que estos 746 permisos deben excluirse del proceso de la Segunda Etapa por cuanto, en su momento, cumplieron con la normativa de SETENA y no se ubicaron dentro de los límites del PNM Las Baulas.

Lo indicado arriba respecto al cumplimiento de la normativa de SETENA no significa que todos estos proyectos poseen la resolución de viabilidad ambiental, sino que, producto de la resolución 2370-2004 por medio de la cual SETENA definió los proyectos de MUY BAJO IMPACTO AMBIENTAL, se crearon las condiciones para que la Municipalidad pudiera emitir los permisos de construcción a un conjunto de proyectos relativamente pequeños sin que fuese necesario exigirles la viabilidad ambiental.

Para los efectos del presente proceso, lo anterior permitió concluir que los permisos ubicados dentro del Filtro 5, y cuya área constructiva fuese igual o menor a 300 m<sup>2</sup>, o los ubicados dentro del Filtro 6, y cuya área constructiva fuese igual o menor a 500 m<sup>2</sup>, no requerían gestionar la viabilidad ambiental ante SETENA.



En similar condición estarían también todos aquellos permisos que fueron aprobados antes de que existiera regulación en materia de evaluación de impacto ambiental aplicable a ellos, condición en que se encuentran los permisos ubicados dentro de los Filtros 1, 2 y 3. Al respecto debe recordarse que, aunque SETENA fue creada en el año 1995 por medio de la Ley Orgánica del Ambiente (7554), inicialmente el requisito de evaluación de impacto ambiental no aplicaba a los proyectos objeto del presente estudio.

Tal y como se indicó en el apartado 3.3, lo dicho aquí debe dejar el espacio para un proceso posterior de mayor análisis respecto a la normativa de SETENA antes del Decreto 31849 del 28 de junio del 2004. Al respecto, se debe analizar la aplicabilidad del Decreto 25705-MINAE del 16 de enero de 1997 y el efecto del voto 1220-2002 sobre lo regulado.

En resumen, esta agrupación de permisos considerados como Debidamente Tramitados está integrada por aquellos proyectos que, en primera instancia, están fuera del PNM Las Baulas, que fueron tramitados antes de que entrara en vigencia la normativa de SETENA sobre evaluación de impacto ambiental (Decreto 31849-MINAE), que dicha normativa no les aplicaba o no requerían viabilidad ambiental y los que, evidentemente, cumplieron con dicho requisito. Por lo tanto, no podría gestionarse un proceso de anulación del permiso de construcción para estos casos.

## **5.8 Permisos dentro de la Zona de Amortiguamiento Sin Viabilidad Ambiental**

Aquí se agruparon aquellos permisos ubicados dentro de la Zona de Amortiguamiento que, debiendo cumplir con el requisito de viabilidad ambiental, no constaba el mismo en el expediente. Se trata de 44 permisos cuya información resumen se aporta en la Tabla 1. A partir de lo indicado en la Metodología sobre los filtros, queda en evidencia de que esto aplica para aquellos permisos ubicados dentro de los Filtros 4, 5 y 6. En el caso de los permisos ubicados en el Filtro 4, porque para ese periodo toda actividad, obra o proyecto requería viabilidad ambiental. Para el caso del Filtro 6, en esta agrupación no se encontraron permisos asignados al mismo, es decir, que poseyeran más de 500 m<sup>2</sup> y que no contaran con viabilidad ambiental.

Respecto al proceso general del cual forma parte este estudio, este grupo de permisos constituye el primero en el cual deberá concentrarse el proceso de la Segunda Etapa de anulación de los permisos de construcción, de conformidad con lo que establezca el Plan de Acción respectivo.

## **5.9 Construcciones dentro de la Zona de Amortiguamiento Sin Permiso**

Este grupo de casos, que son 166 en total, requiere mayor estudio para determinar su condición real. Según la revisión de expedientes realizada en el periodo que comprende este estudio, preliminarmente constituyen construcciones sin permisos porque están ubicadas dentro del área de estudio pero no fue posible asociarlas a un permiso determinado. Sin embargo, es necesario descartar la posibilidad de la existencia de algún permiso emitido a partir del 16 de diciembre del 2008 (fecha del voto 18529-2008) porque esos no fueron incluidos en el presente estudio, tal y como se indicó en la Metodología.

El proceso a realizar para descartar cuales de estos casos son verdaderamente construcciones sin permiso y cuales son construcciones tramitadas después del periodo cubierto por el presente estudio es igual al de la Primera Etapa, con la ventaja de que la parte de campo ya está realizada.

## **5.10 Construcciones dentro del PNM Las Baulas Con Permiso**

Tanto en la Tabla 3 como en el Mapa General se pueden apreciar los predios de los casos ubicadas dentro del PNM Las Baulas que constan con permiso municipal (predios marcados en color rojo, rojo oscuro y fucsia). Como se indicó en los Resultados, 7 de dichos permisos poseen incluso viabilidad ambiental.

Obsérvese que el criterio que se aplica es el traslape, total o parcial, entre los límites del PNM Las Baulas y los linderos de la propiedad donde se ubica la construcción. Según esto, hay casos en los que la construcción propiamente dicha se podría ubicar fuera de esta Área Silvestre Protegida, pero al menos parte de la propiedad estaría dentro.

En esta Primera Etapa no se consideró que correspondiese diferenciar entre la ubicación de la construcción propiamente dicha y de la propiedad, por cuanto los permisos se dan sobre una propiedad y también debe considerarse no solo la huella constructiva sino el conjunto de actividades asociadas que podrían darse en el resto del predio.

Aunque no corresponde a esta etapa del proceso entrar a analizar la situación legal de los 74 permisos emitidos dentro del PNM Las Baulas, algunos incluso con viabilidad ambiental, estas construcciones no se consideraron Debidamente Tramitadas por el solo hecho de estar dentro del PNM Las Baulas. Como parte de la Segunda Etapa de este proceso sería conveniente valorar estos permisos en función del proceso de expropiación que lleva el MINAE. Al respecto, el mismo voto 18529-2008 en el Por tanto a) hace referencia a la anulación de todas las viabilidades ambientales otorgadas en las propiedades ubicadas dentro del PNM Las Baulas y se ordena continuar de inmediato con los procesos de expropiación de tales propiedades.

### **5.11 Construcciones dentro del PNM Las Baulas Sin Permiso**

Respecto a las 12 construcciones ubicadas dentro del PNM Las Baulas para las que no se emitió ningún permiso por parte de la Municipalidad, requerirán un tratamiento diferente dado que, en principio, la Administración no autorizó tales construcciones. Igual que en el punto anterior, sería también necesario valorarlas en función del proceso de expropiación que, se supone, estaría gestionando el MINAE.

### **5.12 Construcciones con mayor área constructiva a la autorizada en el permiso de construcción**

Otro resultado paralelo que generó el presente estudio, aplicable únicamente a los casos en donde se aprobó algún permiso de construcción, es que se identificó una cantidad de predios en donde el área constructiva estimada en campo fue mayor al área constructiva aprobada en los permisos correspondientes. Si bien se hace la aclaración de que en campo lo que se realizó fue una estimación, la misma genera información de primera mano que permitiría a la Municipalidad iniciar un proceso aparte cuyo objetivo sea poner en orden dichas construcción en cuanto al área constructiva real que poseen y los tributos municipales que se deben pagar.

## **14- LIMITACIONES**

Entre las limitantes que afectaron el proceso asociado al presente estudio están:

10. El proceso de contratación administrativa para contratar al geógrafo que apoyaría a la Comisión a cargo de realizar el estudio asociado a la ejecución del Plan de Acción de esta Primera Etapa se prolongó por varios meses innecesariamente y alteró considerablemente el cronograma establecido.
11. A varios de los miembros de esta Comisión integrada por la Alcaldía para realizar el presente estudio se les mantuvo, o incluso se les incrementó, la carga laboral ordinaria, lo que dificultó enormemente el tiempo que se pudiera dedicar a la ejecución de las actividades del Plan de Acción.
12. Los expedientes de los permisos de construcción son nombrados y archivados según el nombre del propietario del inmueble y no por número de finca.
13. La información de los expedientes no está ordenada cronológicamente ni foliada. Tampoco los expedientes están ubicados cronológicamente por cajas.

14. En muchos casos la información en los expedientes estaba incompleta o había documentos relevantes ilegibles o sin firmar o incluso información duplicada.
15. Ha habido cambios internos en el proceso por medio del cual se aprueba un permiso de construcción que ha afectado el análisis del mismo. Se observó un periodo inicial en donde los permisos eran aprobados por el Concejo Municipal en función de la recomendación del Departamento de Construcciones; luego hubo otro periodo en que únicamente el Departamento de Construcciones emitía los permisos. El proceso último observado es donde el permiso finalmente era emitido por el Departamento de Construcciones; sin embargo, previamente, requería el acuerdo del Concejo Municipal después de ser dictaminado por una Comisión del Concejo, quien, como insumo, requería la recomendación del Departamento de Construcciones. Todo esto generó incertidumbre respecto a cuál era el instrumento por medio del cual se aprobaban los permisos y a partir de qué momento aplicaba uno u otro proceso.
16. La Municipalidad no tiene un sistema de base de datos catastral en SIG que permita actualizar la información catastral cuando hay cambios.
17. La ambigüedad inherente a la delimitación del PNM Las Baulas afectó el proceso por varios meses al no tenerse certeza de la inclusión o exclusión de los casos en las áreas de transición entre el PNM Las Baulas y su Zona de Amortiguamiento y entre esta última y las áreas desafectadas.
18. Hay incertidumbre respecto a los criterios y proceder de SETENA antes del Decreto 31849-MINAE del 28 de junio del 2004. Ello ha obligado a dejar un análisis pendiente que podría, eventualmente, a aumentar la cantidad de permisos que no cumplieron con la normativa de SETENA.

## **15- RECOMENDACIONES**

Las siguientes recomendaciones se establecen en función de los resultados obtenidos en el estudio realizado para que la Alcaldía, si así lo aprueba, gire las directrices correspondientes para su implementación:

16. Es fundamental que los funcionarios designados para formar parte de la Comisión responsable del estudio tengan establecido el esfuerzo a realizar desde la Alcaldía. Fue evidente que, la subsecuente delegación de nuevas responsabilidades a los miembros de la Comisión de parte de la Alcaldía, incluso con la indicación de plazos fijos, imposibilitaba el avance del trabajo.
17. Los expedientes de los permisos de construcción deben ser nombrados y archivados según número de finca o localización municipal. Ello facilitaría su ubicación, es un

lenguaje universal en materia urbanística, permitiría conformar el expediente único lo que, a su vez, se reflejaría en mayores beneficios tanto en materia de registros como de recaudación por tasas e impuestos.

18. Todos los expedientes analizados como parte del presente estudio deben ser ordenados cronológicamente, foliados y puestos en custodia de la persona responsable del Archivo. Además, dada la relevancia que adquiere la documentación existente en cada expediente para el Plan de Acción de la Segunda Etapa, y para facilitar el análisis de la información, también se recomienda escanear todos los expedientes.
19. Aplicar la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos 8220, entre otras cosas, en cuanto a evitar duplicidad de documentación en los expedientes de un mismo desarrollador y, paralelamente, la Administración debe velar por la calidad de la documentación aportada en las solicitudes de los desarrolladores.
20. Se debe normar el proceso de interacción interna entre los Departamento de Construcción, Catastro y Topografía, Zona Marítima Terrestre, Asesoría Jurídica y Gestión Ambiental en cuanto a la recepción, análisis y emisión final de los permisos de construcción. Lo anterior permitirá evitar que nuevos permisos de construcción sean emitidos sin cumplir con la normativa correspondiente de SETENA o invadiendo los límites del PNM Las Baulas. Igualmente debe definirse el tipo de casos en que deba existir participación del Concejo Municipal en el proceso de aprobación de un permiso de construcción.
21. La Municipalidad debe implementar un sistema de base de datos catastral en SIG que permita, entre otras cosas, mantener actualizados los cambios en información catastral.
22. Como gobierno local se debe solicitar al SINAC definir físicamente el límite del PNM Las Baulas priorizando el proceso en función del dinamismo constructivo existente y previsto.
23. De los permisos ubicados dentro de Zona de Amortiguamiento, la mayoría, 746 en total, se consideraron como Debidamente Tramitados, por lo que no tendrán que ser sometidos a un proceso de anulación del permiso de construcción en la Segunda Etapa del proceso.
24. La Comisión debe realizar una investigación más detallada de la normativa y procedimientos de SETENA antes de la entrada en vigencia del Decreto 31849-MINAE del 28 de junio del 2004. A partir de esta, se debe determinar si, proyectos cuantificados dentro del grupo Debidamente Tramitados incumplieron la normativa en ese periodo, en cuyo caso, pasarían a formar parte del grupo Sin Viabilidad Ambiental para incorporarse al proceso de la Segunda Etapa de anulación del permiso de construcción.

25. La Alcaldía debe girar las instrucciones para que la Segunda Etapa del proceso de anulación del permiso de construcción inicie, de conformidad con el Plan de Acción adjunto al presente informe, con los 44 permisos que fueron emitidos por la Municipalidad Sin Viabilidad Ambiental (Tabla 1). Al respecto deberá la Alcaldía determinar si este proceso se encomienda al Departamento de Asesoría Jurídica municipal o si se contratan servicios jurídicos externos.
26. La Comisión debe realizar una investigación más detallada con las 166 construcciones detectadas en campo dentro de la Zona de Amortiguamiento categorizadas como Sin Permiso. Se debe realizar un proceso de análisis de todos los expedientes emitidos del 16 de Diciembre del 2008 al 20 de diciembre del 2013 (fecha en que se concluyeron las visitas de campo del estudio en cuestión) para determinar cuáles de estos proyectos observados en campo cuentan con su correspondiente permiso municipal que hubiese sido emitido fuera del tiempo contemplado en el presente estudio. Con las construcciones que definitivamente queden Sin Permiso, deberá la Alcaldía iniciar un proceso aparte según corresponda, distinto a la anulación del permiso de construcciones ordenado por el voto 18529-2008, debido a que dichas construcciones no cuentan con autorización municipal.
27. Entre los 74 permisos ubicados dentro del PNM Las Baulas (Tabla 3), considerar al respecto que debe existir un proceso paralelo, a cargo de las autoridades del MINAE, que consistiría en expropiar aquellas propiedades ubicadas dentro de esta Área Silvestre Protegida. Se recomienda a la Alcaldía incorporar este grupo dentro del proceso de la Segunda Etapa y solicitar la coordinación con las autoridades competentes del MINAE, según lo aquí indicado.
28. Respecto a las 12 construcciones observadas en campo dentro de los límites del PNM Las Baulas (apartado 4.2), se recomienda a la Alcaldía intercambiar información con las autoridades del MINAE en función del proceso de expropiación que dicha entidad está desarrollando. Lo anterior debido a que se trata de construcciones dentro de un Área Silvestre Protegida las cuales esta Municipalidad no ha autorizado.
29. Con las construcciones para las cuales se determinó en campo mayor cantidad de metros cuadrados de los autorizados por la Municipalidad en los respectivos permisos (Tabla 4), se recomienda a la Alcaldía ordenar un estudio de campo más exacto que permita actualizar en la base de datos municipal el área constructiva real de cada una de estas obras. Evidentemente este trabajo rápidamente se traducirá en una mejora en la recaudación de los tributos municipales.
30. Hubo una cantidad de casos para los cuales la información catastral generada no permitió su análisis dentro del presente estudio. Estos casos requieren un estudio más exhaustivo con entrevistas de campo a los dueños y vecinos, así como analizar caso por caso el historial de cada una de las mismas. Se trata de los 11 registros indicados en el

punto 4.4 Otros Registros, más los tres permisos (dos indicados en los apartados 4.1 y uno adicional citado en el apartado 4.2) para los cuales no fue posible determinar la fecha del permiso. Al respecto la Comisión debe incorporarlos como parte del proceso descrito en la Recomendación 11.

## 16- ANEXOS

### ANEXO 1

#### GLOSARIO DE LA TABLA GENERAL

##### INFORMACIÓN GENERAL 1

**PLANO CATASTRAL G:** corresponde al plano catastrado al cuál las fincas pertenecen. La "G", es de Guanacaste.

**DISTRITO:** corresponde al distrito al que pertenece la propiedad, Cabo Velas o Tamarindo.

**FOLIO REAL:** es el número de identificación de las fincas tituladas en Registro Nacional.

**ÁREA M2 DE LOTE:** corresponde al área en metros cuadrados pertenecientes a las fincas según sus planos catastrados.

**PROPIETARIO:** el dueño de la finca, sea persona física o persona jurídica.

**CÉDULA DE IDENTIDAD:** es el número de identificación del dueño ya sea física o persona jurídica.

**USO ACTUAL:** corresponde al uso que actualmente se le da a la propiedad, ya sea "residencial", "comercial", "servicios" , "institucional", "o uso mixto "comercial y servicios"

**OBSERVACIONES TOMADAS EN EL CAMPO:** se detalla información que en el campo se considere importante para el análisis posterior o características visibles como el nombre de la casa o comercio.

##### INFORMACIÓN DE PERMISOS

**PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN:** Debido a que existen propiedades con uno o más permisos de construcción, se decidió realizar varias columnas, para así poder visualizar todos los permisos de construcción correspondientes a cada finca.

Los permisos de construcción consisten de un número que es consecutivo y que lleva un año, por ejemplo 954-2009



**FECHA DE APROBACIÓN DE LOS PERMISOS:** seguidamente del número de Permiso de Construcción, la fecha en que se aprobó, acomodada primero con el año, seguido del mes y el día

**ÁREA APROBADA EN LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN:** después de la fecha de aprobación es posible observar el área constructiva en metros cuadrados aprobados.

**RESOLUCIONES DE VIABILIDAD AMBIENTAL DE SETENA:** cada resolución de SETENA que otorga la viabilidad ambiental cuenta con un número que se encuentra en esta tabla, cuando es aportado en el expediente.

### **FILTROS Y GRUPOS PARA ANALISIS**

**FILTROS:** corresponden a la delimitación temporal de eventos asociados a los límites del PNM Las Baulas o a los criterios designados por SETENA para determinar si un proyecto requiere o no viabilidad ambiental. Se definieron seis filtros.

#### Filtro 1

Antes del 9 de julio de 1991

Antes de la creación del PNM Las Baulas por medio del Decreto Ejecutivo 20518-MIRENEM: no existe el PNM Las Baulas ni regulación en materia de evaluación de impacto ambiental aplicable a los proyectos en estudio.

#### Filtro 2

Del 9 de julio de 1991 al 15 de agosto de 1995

De la creación del PNM Las Baulas por medio del Decreto Ejecutivo 20518-MIRENEM a antes de la modificación de sus límites por medio de la Ley 7524: se crea el PNM Las Baulas pero no existe regulación en materia de evaluación de impacto ambiental aplicable a los proyectos en estudio.

#### Filtro 3

Del 16 de agosto de 1995 al 27 de junio de 2004

De la modificación de los límites del PNM Las Baulas por medio de la Ley 7524 a antes del Decreto Ejecutivo 31849-MINAE: se amplían los límites del PNM Las Baulas pero no existe regulación en materia de evaluación de impacto ambiental aplicable a los proyectos en estudio

#### Filtro 4

Del 28 de junio de 2004 al 6 de diciembre de 2004

Del Decreto Ejecutivo 31849-MINAE a antes de la resolución 2370-2004-SETENA: existe el PNM Las Baulas con la ampliación de sus límites y existe regulación en materia de

evaluación de impacto ambiental aplicable a todas las actividades, obras o proyectos en estudio nuevos en este periodo.

#### Filtro 5

Del 7 de diciembre de 2004 al 12 de marzo de 2008

De la resolución 2370-2004-SETENA a antes de la resolución 583-2008-SETENA: existe el PNM Las Baulas con la ampliación de sus límites, existe regulación en materia de evaluación de impacto ambiental aplicable a todas las actividades, obras o proyectos en estudio nuevos en este periodo y se establece lista de proyectos de muy bajo impacto ambiental potencial que no requieren realizar trámite de evaluación de impacto ambiental ante SETENA (entre dichos proyectos se encuentran las casas unifamiliares cuya área sea menor o igual a 300 metros cuadrados de construcción).

#### Filtro 6

Del 13 de marzo de 2008 al 15 de Diciembre de 2008

De la resolución 583-2008-SETENA a antes del voto 18529-2008: existe el PNM Las Baulas con la ampliación de sus límites, existe regulación en materia de evaluación de impacto ambiental aplicable a todas las actividades, obras o proyectos en estudio nuevos en este periodo y se modifica la lista y criterios de proyectos considerados de muy bajo impacto ambiental potencial que no requieren realizar trámite de evaluación de impacto ambiental ante SETENA (entre dichos proyectos se encuentran las casas de habitación unifamiliares cuya área sea menor o igual a 500 metros cuadrados de construcción).

**GRUPOS:** según el periodo en que fue aprobado cada permiso y si el mismo cumplió o no con las reglas para que fuera debidamente aprobado se unen en grupos, una letra para cada permiso, distribuidos de la siguiente manera:

A. Permisos aprobados debidamente antes de que existiera el Parque, Con Filtro 2 o 3 aprobados fuera del Parque Nacional, Con Filtro 4, debidamente tramitados con su viabilidad ambiental de SETENA, además corresponden "A", los filtros 5 y 6 debidamente tramitados

B. Aprobados dentro del Parque con al menos un permiso dentro del periodo de tiempo definido para el filtro (2 o 3)

C. Aprobado dentro del Parque con al menos un permiso dentro del periodo de tiempo definido para el filtro (4,5 o 6)

BC. Aprobados dentro del Parque con varios permisos dentro del periodo de tiempo definido para el filtro (2 y3) o (4,5,6)

X. Aprobados con al menos un permiso dentro del periodo de tiempo definido para el filtro 4, sin viabilidad ambiental

Y. Aprobado con al menos un permiso dentro del periodo de tiempo definido para el filtro 5, sin viabilidad ambiental y mayor a 300 metros cuadrados

Z. Aprobados con al menos un permiso dentro del periodo de tiempo definido para el filtro 6, sin viabilidad ambiental y mayor a 500 metros cuadrados,

Además de las anteriores se encontraron los siguientes casos:

Construcción dentro del Parque, sin permiso

Sin Permiso

### **GRUPOS DE ANALISIS POR COLOR**

Dicha tabla además de contar con un libro de la información general y los detalles de los permisos, cuenta con otro llamado "GRUPOS DE ANALISIS POR COLOR", donde es posible ver los grupos que indican los casos donde se requiere observar los que no fueron debidamente tramitados.

Si existe alguna letra que indique que fue indebidamente aprobada esta se señala en esta fila. Estas son B,C,X,Y y Z, mientras que A, es señal que están en regla y debidamente tramitado.

## ANEXO 2

Resumen generado a partir de la información aportada en la Tabla General. Se indican los permisos de construcción emitidos por la Municipalidad de Santa Cruz que, según el estudio realizado, se consideran como Debidamente Tramitados. Únicamente se indica el Número de Predio (en gris) y el número de Expediente a la par.

10	2778-1995	71	649-2007	102	485-2006	193	754-2005	225	001-2003
11	042-1998	72	509-2008	103	626-2003	194	104-2004	227	109-2004
11	2707-1996	73	507-2008	111	686-2005	195	225-2006	227	110-2004
13	521-2007	74	1875-1994	111	686-2005A	196	167-2002	229	483-2003
14	642-2007	75	116-2001	128	302-2005	197	010-1999	230	489-2003
15	582-2007	75	117-2001	128	302-2005A	198	261-2003	233	114-1999
16	106-2008	76	633-1997	129	488-2006	199	262-2003	236	430-2005
17	614-2008	76	634-1997	129	548-1991	200	263-2003	237	2562-1996
18	077-2007	79	1969-1994	131	084-2007	200	557-2005	237	2812-1996
21	676-2006	80	1738-1994	133	1739-1994	201	017-2007	239	146-1999
21	677-2006	81	328-2003	134	454-2000	201	113-2001	240	282-2001
23	499-1997	82	085-2008	135	094-2006	201	193-2003	244	044-2000
28	1068-1992	84	364-2006	135	270-2003	201	226-2000	244	312-2003
28	648-1991	86	088-1998	140	705-2006	201	226-2000A	245	661-2008
30	288-1991	87	613-2008	141	355-2005	201	848-2005	246	038-2004
30	410-1990	88	1985-1994	141	355-2005A	203	029-2003	247	039-2004
38	083-2007	89	089-2005	141	355-2005B	204	472-2005	248	193-2000
42	557-1997	90	567-2005	142	245-2007	207	304-2003	248	233-1998
46	698-2007	92	238-2008	142	262-2004	207	531-2003	249	278-2001
58	829-2006	94	151-2001	146	045-2006	210	073-1998	250	299-2003
59	1809-1994	94	152-2001	160	2769-1996	211	032-2003	250	299-2003A
59	1810-1994	94	153-2001	160	357-2003	211	032-2003A	250	299-2003B
59	1811-1994	94	154-2001	166	488-2001	212	156-2008	250	356-2003
59	342-2002	94	173-2001	167	094-2005	213	531-2001	251	220-2004
59	392-2002	95	1690-1994	167	588-2003	214	475-2001	252	347-2001
60	868-1992A	96	221-1999	168	267-2002	215	307-2000	253	498-2001
60	868-1992	96	2311-1995	174	004-2004	216	098-2007	254	100-2001
60	868-1992 C	97	1990-1994	174	1736-1994	216	320-2003	256	082-2004
60	868-1992B	98	1775-1994	181	1735-1994	218	048-2000	256	132-2001
61	349-2005	98	656-2008	186	1004-1992	219	388-2005	256	227-2001
61	660-2008	99	2310-1995	189	2990-1997	219	535-2001	256	630-1997
61	682-2005	101	146-2006	190	290-1999	220	135-2000	257	091-2004
62	464-2005	102	1988-1994	191	192-1998	221	316-2002	257	630-2003
65	210-2002	102	1988A-1995	191	196-1998	223	040-2003	258	1520-1993
70	542-2008	102	326-2003	192	497-2003	224	246-2008	258	501-2003

260	925-1992	277	553-1991	302	541-2006	335	877-2006	366	564-2006A
261	1540-1993	277	553-1991A	302	748-2005	336	738-2006	367	005-2001
261	1706-1994	278	280-2004	303	031-2004	337	190-1999	367	315-2002
261	1890-1994	279	1853-1994	303	117-2004	338	281-2004	367	320-2004
262	449-2007	279	508-2005	303	1375-1993	339	236-1999	367	455-2000
262	462-1990	279	997-1992	303	1554-1993	341	064-2004	367	507-2003
263	1947-1994	280	052-2003	303	1574-1993	342	730-2005	367	563-2001
264	2074-1995	281	010-2004	303	882-2005	344	545-2006	367	566-2001
265	353-2006	281	337-2002	304	1563-1993	344	545-2006A	367	867-2005
266	336-2007	282	2291-1995	304	1575-1993	344	739-1991	369	852-2005
267	307-2008	282	2407-1995	304	874-1992	344	924-1992	370	051-2006
267	567-2008	282	285-1997	305	108-2003	345	249-2004	370	051-2006A
267	637-2008	282	298-1999	305	231-1998	345	288-2003	371	2364-1995
267	021-2008	283	059-2004	305	560-2003	345	382-2002	372	097-2006
267	022-2008	283	059-2004A	305	570-1997	347	057-2002	372	855-2007
267	078-2007	283	059-2004B	306	236-2008	348	313-2003	373	833-2006
267	078-2007A	283	240-1989	307	104-1987	348	467-2005	373	833-2006
267	274-2007	284	234-2003	308	139-1988	349	1411-1993	373	833-2006A
267	299-2007	285	037-2003	309	1957-1994	349	2579-1996	374	176-2002
267	327-2007	286	280-1989	309	231-1999	350	570-2005	374	1854-1994
267	394-2008	286	407-1989	309	272-1999	350	717-2005	374	2640-1996
267	678-2007	287	294-2000	310	322-1999	353	085-2002	374	750-2005
267	692-2008	287	392-1997	310	821-2006	354	425-2007	377	063-2000
269	1485-1993	288	732-2005	311	349-2008	356	1253-1993	377	271-2004
269	1621-1994	289	1284-1993	313	2139-1995	356	1562-1993	377	511-2005
269	1756-1994	289	1733-1994	319	037-2007	358	274-1999	378	560-2006
269	1939-1994	289	2847-1996	319	612-2007	359	139-2004	379	201-2006
270	134-2001	289	415-2007	320	039-1998	359	282-2003	379	222-2004
270	166-2008	290	1891-1994	320	089-1998	359	292-1999	379	896-2005
270	1737-1994	290	2905-1996	320	314-2002	359	292-1999A	380	532-2006
270	1783-1994	291	929-2005	321	486-2006	360	155-2004	381	073-1987
270	409-2006	294	007-2006	323	2566-1996	360	216-2004	383	720-1991
270	742-2006	294	007-2006A	325	247-2006	360	663-2004	384	037-2005
271	1622-1994	294	817-2005	325	273-2001	361	327-2004	384	2022-1994
271	1650-1994	297	2362-1995	327	2061-1995	362	341-2006	387	1545-1993
272	2732-1996	297	2643-1996	328	226-2002	362	631-2008	387	203-1999
273	163-2003	297	846-2006	329	504-2006	363	1893-1994	387	224-2004
274	2302-1995	297	847-2006	330	450-2000	364	136-1999	387	288-1999
275	175-2005	301	1787-1994	330	454-2002	364	253-2001	387	503-2008
275	205-1999	302	002-2003	330	612-2008	364	876-2005	389	367-1990
277	259-1999	302	116-2003	334	486-2002	366	564-2006	390	050-1997

390	202-1998	429	081-2000	483	453-1990	505	758-2005	573	156-2002
390	2239-1995	430	844-2005	484	006-2002	506	112-2006	580	391-2000
393	522-2003	435	718-2005	486	402-2000	507	2533-1995	580	699-2005
398	1274-1993	436	451-1990	488	123-2000	509	076-2003	581	743-2007
398	420-1990	436	478-1990	490	144-2000	509	135-1999	584	535-2008
398	880-1992	440	126-2005	490	887-1992	509	195-1998	585	323-2004
403	475-2002	442	186-2003	491	1271-1993	509	207-1998	585	399-2008
405	118-2001	449	306-2008	491	1272-1993	509	209-1998	585	506-2003
406	311-2003	450	329-2005	491	406-1990	509	386-2003	585	564-2001
407	019-2003	451	481-2005	491	437-1990	509	386-2003A	586	323-2004
409	228-2003	452	480-2005	491	438-1990	510	1813-1993	587	041-2002
410	559-2003	454	038-2005	491	588-1991	511	102-2004	587	354-2005
411	227-2003	455	298-2004	491	592-2005	513	096-2005	588	130-2008
414	088-1987A	456	195-2004	491	704-1991	521	304-06	588	1970-1994
414	088-1987B	457	667-2004	491	892-1992	521	1624-1994	589	029-2000
414	088-1987C	458	157-2004	492	048-2002	522	216-2005	590	482-2008
414	1063-1992	459	328-2005	492	521-2003	531	309-2003	592	335-2002
415	088-1987	460	332-2005	493	316-2003	535	189-2007	601	493-2005
415	250-2000	461	330-2005	494	210-2006	536	565-1997	602	427-2008
416	2570-1996	462	214-2005	495	704-2007	537	321-2005	606	739-2006
418	1507-1993	463	479-2005	496	223-2000A	537	656-2005	608	562-2001
419	640-2005	464	767-2005	497	2200-1995	538	542-2006	608	562-2001A
421	112-2004	466	022-2000	497	2201-1995	544	504-2003	608	822-2005
422	1209-1993	467	054-2000	497	243-1999	544	823-2005	609	731-2006
424	021-1998	467	414-2005	497	439-2002	546	312-2005	610	177-1999
424	061-1998	467	490-2006	498	133-2007	547	150-2005	614	546-2005
424	107-2003	468	457-2001	498	133-2007A	549	277-2002	614	607-2005
424	115-1998	469	2009-1994	498	359-2007	549	277-2002A	614	608-2005
424	169-2000	469	2459-1993	498	516-2007	549	511-1991	615	126-2004
424	187-2000	470	129-2000	498	520-2007	554	271-2003	620	646-2007
424	240-2004	471	690-1991	498	622-2007	555	123-2004	625	138-1998
424	380-2001	472	857-2006	498	725-2006	558	224-2006	625	222-2002
424	402-2001	473	860-2006	499	520-2006	564	020-2003	625	711-2005
425	1098-1992	475	043-1998	499	714-2006	566	1522-1993	626	062-2007
426	654-2005	476	187-2001	500	166-2004	567	641-2006	626	606-2005
427	188-2003	476	403-2001	500	539-2008	569	351-2008	627	2458-1995
427	676-1991	476	693-1991	502	310-2006	570	673-2008	628	120-2001
427	768-1992	478	1714-1994	502	357-2006	571	511-2006	630	2820-1996
427	768-1992A	478	513-1997	503	049-2000	572	586-2003	631	262-2007
428	122-1998	479	512-1991	504	2430-1996	573	090-2006	631	543-2005
429	062-2000	483	082-2008	505	111-2006	573	103-2004	631	543-2005A

631	803-2007	664	464-2004	708	270-1999	192,	536-2001	346,	1888-1994
632	416-2006	664	691-2005	708	349-2007	209		347	
633	469-2000	666	247-2003A	708	422-1990	192,	536-2001A	350,	397-2000
636	470-2007	666	012-1998	709	011-2007	209		351	
637	061-2004	666	104-1998	710	077-2008	205,	034-2002	366,	099-2001
637	480-2003	666	247-2003	710	078-2008	206		711	
638	040-2004	667	015-1999	711	116-2007	205,	237-1999	366,	276-2001
638	552-2006	667	295-1999	712	1986-1994	206		711	
639	204-2002	667	308-2002	713	1238-1993	205,	369-2001	366,	445-2002
639	204-2002A	668	1007-1992	713	228-1998	206		711	
639	406-2003	668	1008-1992	713	275-2000	205,	824-2005	374,	751-2006
645	659-2004	668	1307-1992	713	923-1992	222,	039-2002	654,	
647	1938-1994	668	1983-1994	714	1006-1992	698		655	
647	219-2002	668	413-1987	715	968-1992	226,	257-2002	432,	148-2003
647	563-2003	668	413-1990	716	576-2003	693		433	
648	060-2007	668	553-2003	717	419-2005	234,	378-2005	433	
648	1437-1993	668	869-1992	717	565-2001	235		432,	665-2006
648	1882-1994	672	551-2004	718	040-2002	238,	253-2006	509,	510-1991
648	198-1998	673	832-2006	720	284-2008	243		627	
648	2581-1996	680	113-2004	721	149-2005	238,	639-2005	550,	462-2000
648	2610-1996	681	188-2004	721	395-2005	243		551	
648	687-2006	681	891-2005	722	877-2005	295,	048-2003	585,	083-2006
649	066-1998	682	174-2004	724	762-2008	296		586	
650	070-2001	683	554-2003	725	644-2005	314,		587,	009-2007
650	2550-1996	685	452-2005	726	233-2003	315,		606	
650	596-2006	687	054-2005	727	231-2004	316,		587,	753-2006
656	684-2007	688	331-2005	728	2806-1996	317,		606	
657	211-1999	690	062-2005	729	2743-1996	318,		587,	754-2006
658	1225-1993	696	287-2008	730	274-2001	319		606	
659	1235-1993	700	112-1999	731	376-2007	314,		596,	161-1999
659	1625-1994	701	074-2002	732	295-2008	315,		597	
659	1883-1994	702	024-2003	137,	137-1999	316,		596,	215-2000
661	1543-1993	702	189-1999	170,	137-2003	317,		597	
661	1681-1994	703	198-2003	171		318,		598,	187-2004
661	239-1997	705	346-2005	184,	226-2004	319		599,	600
661	240-1997	708	008-2007	185,		315,		600	
661	272-2001	708	173-2006	719		316,		598,	439-2003
661	325-1997	708	2204-1995	189,	012-2007	317,		599,	600
661	509-1991	708	239-2004	190		318,		598,	675-2004
663	621-2005	708	250-2006	190	763-2007	319		599,	600
				192,	498-2003	331,		600	
				209		332,		63,	587-2005
						333		64	
						331,		654,	191-1998
						332,		655	
						333		66,	556-2006
						331,		67	
						332,		68,	018-2007
						333		69	
						331,		68,	458-2006
						332,		69	
						333			
						346,			
						347			
							1771-1994		