

QUEPOS:
PROPUESTA DE REUTILIZACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL DEL ESTADO Y
PATRIMONIO HISTÓRICO EN LA ZONA AMERICANA Y ZONA CERO

Dr. Rosendo Pujol Mesalles¹

Arq. Karla Barrantes Chaves²

Licda. Daniela Ávila Bolaños³

Palabras Claves: reutilización, arquitectura de enclave, patrimonio natural del estado, patrimonio histórico arquitectónico, Zona Americana, Zona Cero, Quepos, espacios públicos, recreación.

RESUMEN

La propuesta de reutilización de la Zona Americana y la Zona Cero de Quepos, contempla los siguientes ejes fundamentales: a) Construir un nuevo edificio en la zona plana para albergar las instituciones b) Utilización de la finca como un espacio abierto destinado a la recreación de la comunidad, así como el aprovechamiento de los edificios existentes. c) Rescate paulatino del Patrimonio histórico (en proceso de aprobación) una vez superadas las restricciones legales. d) Reconocimiento de las dificultades legales y etapas a lo largo del proceso. e) Identificación de algunos inmuebles que deben ser demolidos y aprovechar estos espacios de forma novedosa.

El estudio desarrolló un inventario de las edificaciones existentes, una evaluación de aquellas más significativas, un diagnóstico de las condiciones físicas de la finca y un análisis legal donde se investigaron las posibilidades de uso del inmueble, tomando en cuenta: ocupación de particulares, convenios de uso interministeriales y las oportunidades que ofrece el régimen de Patrimonio Natural del Estado y el de Patrimonio Histórico Arquitectónico. El resultado del proyecto fue la definición de usos más adecuados para cada espacio, considerando las grandes necesidades sociales del lugar, con el objetivo de buscar la mejor de las condiciones de las instituciones y promover espacios para la comunidad, convivencia y recreación.

¹ Ingeniero Civil y Planificador. Director del Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR). Email: rosendo.pujol@ucr.ac.cr

² Arquitecta e Investigadora del Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR), Email: kbarrantes@produs.ucr.ac.cr

³ Abogada e Investigadora del Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR). Email: davila@produs.ucr.ac.cr

INTRODUCCIÓN

Las tierras públicas pueden ser de gran utilidad para la población si se destinan a usos apropiados por sus características y localización. En particular, las municipalidades y las ciudades tienen una escasez enorme en áreas recreativas y en ocasiones de edificaciones que permiten prestar servicios esenciales para la población y sus actividades productivas.

El Estado, en muchas ocasiones subutiliza las tierras que posee y en otras no invierte lo suficiente en ellas por lo que su utilidad potencial no se concreta. Por otro lado, repetidamente las municipalidades y el Estado en general ha “regalado” tierras públicas bajo criterios cortoplacistas.

Todas estas realidades se acentúan en las zonas costeras, muchas de las cuales tienen un gran desarrollo turístico y sus restricciones naturales (zonas inundables, topografía) y otras restricciones como los costos de la tierra y los alquileres muy altos, cuyo pago disminuye el impacto positivo de los presupuestos totales de esas instituciones.

Sin embargo, las grandes necesidades de las instituciones y de la provisión de servicios no siempre se pueden satisfacer de manera directa con los bienes disponibles. En el caso de Quepos, uno de los criterios fundamentales para las oficinas públicas era su accesibilidad para diferentes grupos de población meta

Los procesos legales en Costa Rica duran tanto tiempo y la renovación de edificios patrimoniales puede ser tan cara y restrictiva que la construcción de edificios puede resolver más rápidamente necesidades de espacios físicos funcionales.

Las personas que deciden sobre el futuro de este tipo de bienes no pueden tener intereses directos en los mismos, o sea, no pueden ser parte interesada en el resultado del conflicto.

La propuesta de reutilización de los bienes pre existentes en la Zona Americana y la Zona Cero fue desarrollada en el marco de un objetivo inicial: la determinación del uso más adecuado de la infraestructura existente por parte de distintas instituciones públicas con la finalidad de disminuir

sus gastos en alquiler de instalaciones y aprovechar este recurso estatal de una manera más eficiente.

No obstante lo anterior, una vez analizadas las características físicas del sitio, los distintos requerimientos de las instituciones estatales y las necesidades sociales de la comunidad de Quepos, fue necesario replantear el objetivo inicial y desarrollar una propuesta con una mayor visión sobre las potencialidades del inmueble, con la cual se lograra satisfacer de una manera más adecuada las necesidades existentes, tomando en cuenta las características del entorno físico y del marco jurídico en que se encuadra la realidad actual de la Zona Americana y la Zona Cero de Quepos.

DIAGNÓSTICO DE LA ZONA AMERICANA Y LA ZONA CERO DE QUEPOS

Para la propuesta de reutilización del espacio y bienes pre existentes en la Zona Americana y la Zona Cero de Quepos fue necesaria la realización de un estudio diagnóstico en el cual se tomaron en consideración los siguientes cuatro ejes fundamentales:

1. Condición registral y catastral del inmueble en que se ubica la Zona Americana y la Zona Cero de Quepos.

Este primer acercamiento con la realidad jurídica de la finca, tuvo como resultado el conocimiento de una serie de situaciones legales complejas que tienen incidencia en cualquier propuesta de utilización que se pensara para la Zona Cero y la Zona Americana, así como para la infraestructura allí existente. Puntualmente, en este eje se determinó la existencia de tres situaciones importantes:

- Arrendamiento de la finca por parte del Estado a la United Fruit Company (1986-1999) y en lo subsiguiente a Palma Tica S.A. (1999-2009) y su respectivo finiquito. Este arrendamiento tiene como principal resultado la existencia de una serie de ocupaciones de particulares en la finca, la gran mayoría de las cuales se encuentran allí desde hace mucho tiempo.

- Existencia de una demanda ordinaria la cual afecta la finca desde el año 2009 y hasta el año 2019, cuya causa se tramita bajo el expediente número 9-1009-1027-CA en el Tribunal Contencioso Administrativo del Segundo Circuito Judicial de San José. El objeto del proceso constituye una demanda de varios ocupantes de la finca en que se ubica la Zona Americana y la Zona Cero, quienes solicitan la declaración del derecho de propiedad adquirido por prescripción positiva. En virtud de este proceso, se establece una anotación al margen en el asiento registral de la finca, la cual constituye una medida cautelar de carácter preventivo cuya finalidad es la evitar el traspaso de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre la misma.
- Declaratoria de Patrimonio Natural del Estado de la finca. A través del decreto ejecutivo número 35325-MP-MINAET del 23 de junio del 2009, denominado: “Asignación para la administración de un bien al Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones (partido de Puntarenas, folio real 164408-000) se determina que en virtud de la existencia de pendientes pronunciadas y manchas de bosque que se materializan en una clara aptitud forestal, es necesario que la finca forme parte del Patrimonio Natural del Estado y por tanto, su administración es competencia del MINAET.

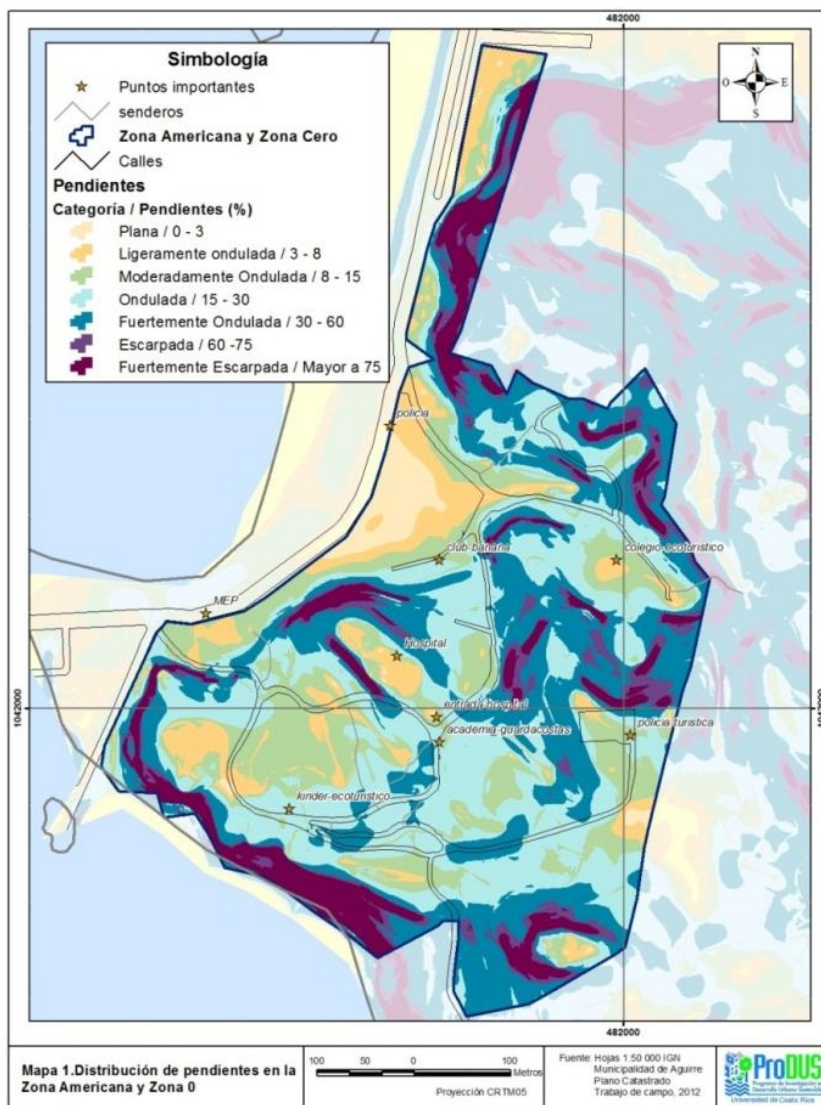
2. Caracterización física del sitio

La Zona Americana y Zona Cero de Quepos, posee una topografía irregular, alrededor del 70% de la finca presenta pendientes superiores al 15% (ver cuadro 1), donde más del 40% corresponde a terrenos fuertemente escarpados (superiores al 30% de pendiente). Considerando este tipo de distribución (ver mapa 1), es necesario considerar que pese a la ubicación estratégica de la zona, la accesibilidad puede dificultarse para cierto tipo de personas, como es el caso de adultos mayores o quienes presentan algún tipo de discapacidad.

Cuadro 1. Distribución de pendientes en el Zona Americana y Zona 0 de Quepos

Clasificación	Pendiente	Área (m ²)	Porcentaje (%)
Plano o casi plano	0 a 3%	7322,60	2,63
Ligeramente ondulado	3 a 8%	24419,45	8,79
Moderadamente ondulado	8 a 15%	51239,85	18,44
Ondulado	15 a 30%	81624,75	29,37
Fuertemente ondulado	30 a 60%	71198,23	25,62
Escarpado	60 a 75%	16139,99	5,81
Fuertemente escarpado	Más de 75%	25983,22	9,35
		277928,09	100,00

Fuente: ProDUS, 2012



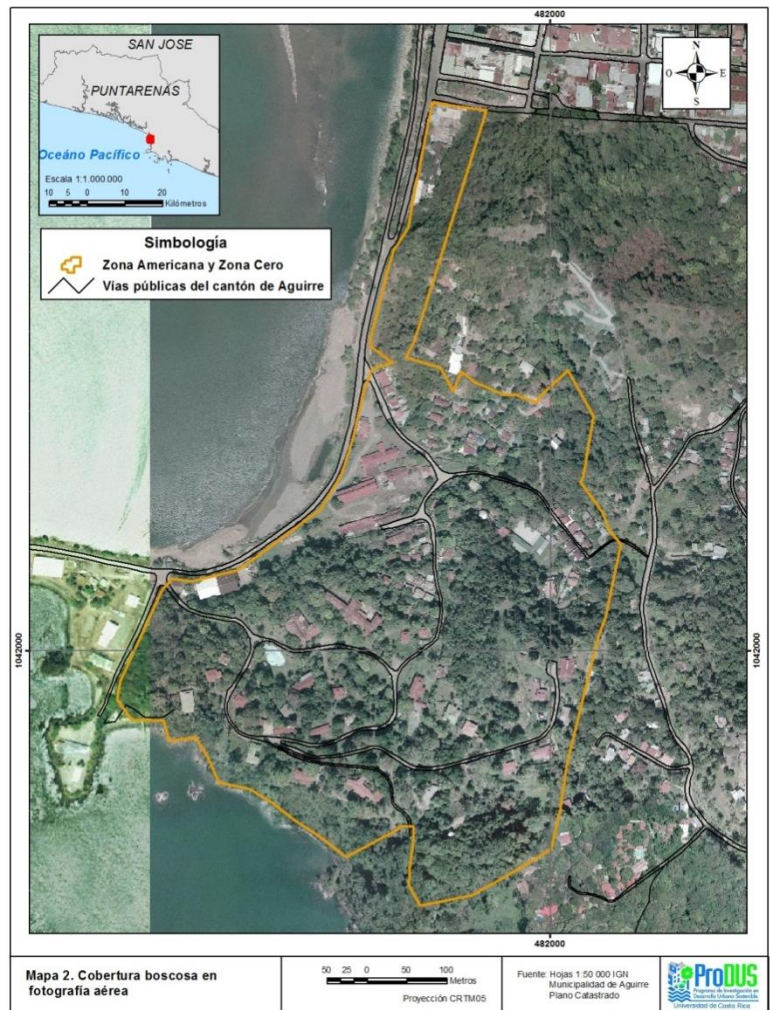
Este sitio, además de contar con este tipo de pendientes, presenta una importante cobertura boscosa (ver mapa 2), situación que originó su declaratoria como Patrimonio Natural del Estado.

Las condiciones físicas de este lugar, si bien presentan dificultades para la instalación de instituciones públicas con alta demanda de usuarios, motivaron la creación de una propuesta que buscara generar más oportunidades para la ciudad de Quepos a través de una utilización más eficiente de la Zona Americana y la Zona Cero.

Con respecto a la infraestructura existente, se encuentra que es necesario hacer inversiones importantes para

poder utilizar de forma más sostenida este lugar, si bien, para el caso del agua potable, con la demanda actual la capacidad del sistema es suficiente, debe considerarse el crecimiento de la misma en un futuro. El caso más crítico corresponde al tratamiento de aguas residuales, dicho sistema se encuentra en absoluto deterioro, existe una carencia de manejo integral, lo cual obliga a la creación de una planta de tratamiento de aguas residuales de manera urgente, dicha planta deberá estar diseñada considerando la demanda que se producirá a raíz de una revitalización de este espacio.

En lo que corresponde a calzadas, aceras y evacuación de aguas pluviales, aún es necesario mejorar la superficie de rodamiento, drenajes e implementar más y mejores áreas peatonales, si bien, es posible el tránsito de vehículos, las condiciones en algunos casos son riesgosas y no



existe espacio suficiente (ver fotografías 1 y 2). La accesibilidad peatonal requiere mejorarse, dado que varios sectores del inmueble son utilizados por algunas personas para hacer ejercicio y recrearse.



Fotografías 1 y 2. Estado de calzada en algunos sectores de la Zona Americana y Zona 0.

3. Estado de los inmuebles existentes

Esta zona se caracteriza por la arquitectura difundida entre los años 1890 y 1930 por la United Fruit Company, presenta edificaciones con influencia Victoriana adaptada al contexto tropical, el valor histórico de este conjunto ha motivado al Ministerio de Cultura y Juventud para abrirle un expediente con el propósito de declararle Patrimonio histórico arquitectónico, esta declaratoria lleva ya varios años de estudio y los inmuebles presentan diferentes niveles de conservación.

Existen edificaciones con pocas alteraciones al diseño original, sin embargo, es evidente la carencia de mantenimiento en muchas ocasiones, condición que ha deteriorado los inmuebles y comprometido en algunos casos su situación estructural. Algunos de ellos se encuentran en franco deterioro, como es el caso del antiguo hospital, donde la posibilidad de una restauración sería más onerosa que la misma inversión en infraestructura vial para toda la finca.

De acuerdo con el nivel de conservación, espacio disponible y distribución espacial, se desarrolló una serie de posibilidades de uso para cada inmueble, lo cual no exonera la necesidad de restaurarlos. La determinación de las actividades más convenientes para cada caso obedece a la consulta realizada a actores claves de la comunidad, así como a las necesidades sociales que caracterizan a la ciudad de Quepos.

4. Consulta a actores clave

Como parte de los aspectos relevantes del diagnóstico de la propuesta, se incluyó la determinación de las necesidades de las instituciones estatales propuestas para ser trasladadas a la infraestructura existente en la Zona Americana y la Zona Cero de Quepos.

Con esta finalidad, se desarrollaron varias consultas con personeros de diferentes instituciones públicas para conocer cuáles eran sus requerimientos espaciales y de accesibilidad, lo anterior a través de tres instrumentos principales: una reunión de presentación y la aplicación tanto de una encuesta como de una entrevista a profundidad.

Específicamente, fueron consultados representantes de: Ministerio de Educación Pública (MEP), Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones (MINAET), Instituto Costarricense de Turismo (ICT), Patronato Nacional de la Infancia (PANI), Ministerio de Seguridad, Migración, Municipalidad de Aguirre, IAFA, Dirección Nacional de Desarrollo de la Comunidad (DINADECO), Unión Cantonal de Asociaciones de Desarrollo de Aguirre, Cruz Roja, Organismo de Investigación Judicial (OIJ), Asociación COPAZA y Asociación de Desarrollo Integral de Quepos (ADI).

Como resultado de las consultas realizadas, se concluye:

- Existen necesidades de infraestructura y espacio de varias instituciones, así como disponibilidad relativa en la Zona Americana y Zona Cero de Quepos. No obstante, existen limitaciones evidentes para promover el uso de estas zonas por parte de instituciones estatales, entre éstas se encuentran: accesibilidad, percepción de inseguridad en las noches, problemas para el tratamiento de aguas servidas, topografía del terreno, declaración de patrimonio, estado de las calles y ubicación.
- Las condiciones actuales de infraestructura y espacio utilizado por algunas instituciones del Estado en la ciudad de Quepos varían según el trabajo que realizan y tipo de ocupación que tienen en las edificaciones, ya sea en calidad de inquilinos, propietarios, bajo algún convenio, préstamo u otra situación.

- Cada institución demanda características especiales de espacios (parqueos, bodegas de almacenamiento, aulas, salones para funciones específicas como retención de personas, entre otras), los cuales en algunos casos resultan insuficientes y por tanto, requieren de intervenciones muy específicas, o incluso llevan a considerar el posible traslado de la institución hacia otro sector en el que se hagan las adecuaciones necesarias para cumplir con sus funciones de una mejor manera. Aunado a esto, se suman los requerimientos de localización que tienen algunas de las instituciones, cuya atención al público y frecuencia de uso demandan la cercanía con el centro del poblado y con otras instituciones entre sí, con el fin de facilitar procedimientos y trámites que deben realizar los usuarios.
- Existe un reconocimiento generalizado de la problemática social que hay en el cantón y la oportunidad que presenta la Zona Cero y la Zona Americana para suplir necesidades de las comunidades y en especial de los niños y jóvenes, quienes pueden aprovechar ese espacio para la cultura, educación, recreación y esparcimiento.

LA ZONA AMERICANA Y LA ZONA CERO DE QUEPOS:

POSIBILIDADES DE INTERVENCIÓN

La investigación multidisciplinaria realizada en la etapa de diagnóstico, tuvo como resultado varios hallazgos importantes entre los que destaca el hecho de que la infraestructura existente en la Zona Americana y la Zona Cero de Quepos como sede de las instituciones del Estado costarricense que pagan alquileres en la ciudad, no era una solución muy viable para solventar esta necesidad.

La quebrada topografía de la Zona Americana y la Zona Cero de Quepos, la hace poco accesible para muchas actividades que requerían estar en la ciudad y las instalaciones en su mayor parte requieren grandes inversiones (especialmente aquellas que podrían llegar a ser Patrimonio Histórico Arquitectónico). Además, muchas de las necesidades de las instituciones, en particular las de estacionamientos, no podían ser resueltas en dicho inmueble.

Partiendo de un escenario como el anterior, se amplió la búsqueda de soluciones y oportunidades para la Zona Americana y la Zona Cero. El mayor reto fue diseñar una propuesta que generara los mejores usos para cada espacio y lograra el máximo aprovechamiento del potencial paisajístico, sus características físicas y oportunidades funcionales. Asimismo, fue necesario tomar en consideración los requerimientos actuales de las instituciones consultadas, así como los espacios disponibles y las condiciones que podrían solventar de manera más funcional las necesidades institucionales.

Con la finalidad de desarrollar una propuesta realizable, se contemplaron además de la caracterización de las condiciones físicas de la inmueble, aquellas posibilidades de uso de la finca, de acuerdo con las condiciones legales existentes y futuras, a saber:

1. El régimen de Patrimonio Natural del Estado (PNE). Este régimen se establece y regula en la Ley Forestal número 7575 y su reglamento, decreto ejecutivo 25721-MP-MINAET. Su definición jurídica se encuentra en el título segundo de la Ley 7575. Dicha condición tiene las siguientes implicaciones jurídicas para la propuesta de utilización:

- La legislación vigente establece los usos posibles de la finca a través del artículo 18 de la Ley Forestal número 7575 en concordancia con el artículo 11 del Reglamento a la Ley Forestal decreto número 25721 y sus reformas. Todos los usos deben estar dirigidos a la conservación y protección del bosque y/o zonas de aptitud forestal: ecoturismo, investigación y capacitación. Una síntesis de estas posibilidades se observa en la siguiente tabla, las cuales no constituyen un listado taxativo por cuanto las normas vigentes autorizan la inclusión de más actividades siempre que se respete la vocación de protección forestal de la finca:

Cuadro 2. Actividades permitidas en Patrimonio Natural del Estado fuera de Áreas Silvestres Protegidas de conformidad con el artículo 11 del Reglamento a la Ley Forestal

Categoría	Actividades
<p style="text-align: center;">Ecoturismo</p> <p><i>Conjunto de actuaciones orientado a mantener un ambiente natural, con énfasis en sus rasgos biológicos, físicos y culturales; mediante un proceso controlado que garantice el mínimo impacto ambiental, es ecológicamente sostenible; involucra actividades turísticas de bajo impacto; es localmente beneficioso y satisfactorio para los visitantes</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Senderos o caminos rústicos. • Áreas para acampar. • Miradores. • Canopy. • Ascensión a un árbol que sirva de mirador • Puentes colgantes. • Rapel. • Áreas para descanso. • Áreas para almuerzo. • Kayak, canotaje. • Ciclismo recreativo. • Pesca (esta actividad no podrá realizarse dentro de los humedales que se encuentren dentro de estas categorías). • Albergues • Otras compatibles con el ambiente y los objetivos del Reglamento a la Ley Forestal.
<p style="text-align: center;">Investigación</p> <p><i>Toda acción, sistematizada o no y preferiblemente con significancia estadística, que genere información biológica, física, geológica, química, social o humana sobre el ambiente, sus ecosistemas y organismos, facilitando su conservación, manejo y uso racional por parte de los seres humanos</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Miradores para observación de especies silvestres o para control y protección. (única y exclusivamente con fines científicos). • Senderos (única y exclusivamente con fines científicos). • Instalación de trampas cámara. • Recolección de muestras de biodiversidad • Restauración, mejoramiento y/o rehabilitación de humedales y otros ecosistemas. • Otras relacionadas y debidamente autorizadas.
<p style="text-align: center;">Capacitación</p> <p><i>Actividad organizada y planificada orientada a mejorar los conocimientos y destrezas por parte del recurso humano en temas específicos</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Giras demostrativas. • Aulas ecológicas. • Programas de educación ambiental. • Otras relacionadas y debidamente autorizadas.

- El Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) es el órgano encargado de la aprobación para desarrollar actividades de investigación, capacitación y/o ecoturismo.
- En las zonas de bosque, es posible desarrollar las actividades establecidas en el artículo 19 de la Ley Forestal número 7575 y sus reformas, previa autorización de la Administración Forestal del Estado, para las cuales la corta del bosque será limitada, proporcional y razonable. Dentro de estas actividades se encuentra el desarrollo de proyectos de infraestructura (estatales o privados) de conveniencia nacional, los cuales se determinan de esta forma través de un Decreto Ejecutivo en que se cumpla con los parámetros de esta declaratoria, de conformidad con lo establecido en el artículo segundo del Reglamento a la Ley Forestal.

2. ***Las implicaciones de una posible declaratoria de Patrimonio Histórico Arquitectónico (PHA)***. Al momento de la elaboración del estudio, no fue emitida una declaratoria formal de la Zona Americana como Patrimonio Histórico Arquitectónico. No obstante, fue relevante considerar las consecuencias que este régimen tiene con respecto a las posibilidades de utilización de la infraestructura del conjunto ubicado en la Zona Americana y la Zona Cero de Quepos.

Ante el supuesto de dicha declaratoria, los inmuebles serán afectados por la Ley número 7555 de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica, su reglamento Decreto Ejecutivo número 32749 y sus reformas. En estas normas no se determina una lista taxativa de actividades que se puedan realizar o no en las estructuras, sino simplemente se establece el principio de que podrán ser todas aquellas que garanticen la conservación del bien, la correcta utilización del inmueble, la puesta en valor del mismo y el aseguramiento del mayor acceso de personas a la contemplación y disfrute del conjunto.

Debido a que el Patrimonio Histórico Arquitectónico en la Zona Americana se encuentra en un inmueble propiedad del Estado costarricense, la posible declaratoria replantea el destino o función pública al que están destinados, de tal suerte que se promueva la contemplación de la edificación. Este aspecto que fue ampliamente considerado en la propuesta a través de la promoción de actividades recreativas que incluyen el aprovechamiento y la contemplación del posible conjunto histórico-arquitectónico.

3. **Las ocupaciones existentes en la Zona Americana y en la Zona Cero de Quepos:** En la realización de las visitas a la Zona Americana y la Zona Cero en Quepos se constató la existencia de una serie de ocupaciones, las cuales pueden categorizarse en dos tipologías según los ocupantes: se encuentran las de particulares y las de funcionarios y/o dependencias estatales. Esta realidad social con amplias consecuencias jurídicas, fue importante en la creación de la propuesta para la determinación de las posibilidades uso de las diversas infraestructuras existentes, según el avance en el proceso de desocupación.

En virtud de la gran diversidad de situaciones legales existentes y posibles en la Zona Americana y la Zona Cero, así como las dificultades que esto puede ocasionar para las diversas propuestas de utilización del inmueble, se propone que la materialización de la propuesta se desarrolle paulatinamente, tomando en cuenta tres etapas jurídicas en que puede verse inmerso el inmueble:

- **Primer Etapa:** Contempla únicamente la intervención y utilización tanto de áreas como de edificaciones desocupadas y libres de conflictos jurídicos y por tanto, con la posibilidad de materializar la propuesta a corto plazo. Los usos posibles durante esta etapa serán los concordantes con el régimen de PNE y de ser necesaria la intervención del bosque para la creación de nueva infraestructura, se requiere la emisión de una declaratoria de conveniencia nacional. Es importante que las autoridades respectivas inicien un inventario y análisis detallado de las ocupaciones existentes.
- **Segunda Etapa.** Partiendo del supuesto de que el conjunto es declarado como Patrimonio Histórico Arquitectónico, es posible que se inicien procesos de desocupación, los cuales podrían estar acompañados de reubicación. Para las edificaciones que se vayan desocupando se propone tomar en cuenta los usos señalados en la propuesta con la finalidad de extender poco a poco a la finca como un todo.
- **Tercera Etapa.** Aquella que se desarrollará a más largo plazo y con el siguiente escenario: el inmueble bajo el régimen de Patrimonio Natural del Estado y Patrimonio Histórico Arquitectónico, quedando por resolver son los conflictos de los ocupantes de la zona que han acudido a la vía judicial. La posibilidad de mantener el uso actual o modificarlo según

los usos propuestos, dependerá de la determinación del Estado con respecto a la pertinencia del desahucio administrativo para estos ocupantes.

REPLANTEANDOLA ZONA AMERICANA Y LA ZONA CERO DE QUEPOS:

LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Tal y como se mencionó anteriormente, el proceso de transformación de la Zona Americana y la Zona Cero de Quepos debe tomar en cuenta una serie de eventos legales que van marcando las posibilidades de utilización de los inmuebles. En este sentido, la propuesta de utilización parte de una intervención por etapas, con lo cual se garantiza que la idea pueda materializarse en un corto, mediano y largo plazo, momento en el cual se esperaría que la misma alcance la totalidad del inmueble.

De acuerdo con la evolución prevista de las tres etapas legales, se plantea que la propuesta se ejecute de la siguiente forma:

- ***Primera etapa de intervención:*** Comprende todas aquellas acciones que pueden ejecutarse en un corto plazo con inversión estatal, como es el caso de la mejora en infraestructura. En esta etapa se contempla una declaratoria de conveniencia nacional para el proyecto, pues la construcción de una nueva edificación sólo puede hacerse amparada en la existencia de esta figura. Dicha edificación, tendría como propósito fundamental el albergar a diversas instituciones estatales brindándole las condiciones necesarias requeridas, de acuerdo con el desarrollo de sus funciones y fomentando la creación de convenios inter-institucionales para el mantenimiento y resguardo de la infraestructura.
- ***Segunda etapa de intervención:*** Su ejecución se proyecta a mediano plazo, una vez resuelta la decisión del Ministerio de Cultura y Juventud con respecto a la declaratoria de Patrimonio Histórico Arquitectónico. De esta manera, muchas de las intervenciones dependerán de las medidas e iniciativas que el Estado pretenda en relación con estos inmuebles.

- ***Tercera etapa de intervención:*** La última etapa es la que presenta una mayor incertidumbre, debido a que depende de la resolución de la demanda ordinaria interpuesta en el 2009 contra el Estado y cuya resolución podría posponerse inclusive más allá del 2019. Por tanto y ante la incertidumbre de cuándo podrían utilizarse estas edificaciones, se proponen una serie de parámetros generales que permiten dilucidar los usos más adecuados por tipología de edificación con la finalidad de que el Estado pueda ir ampliando la propuesta a la totalidad de la finca.

Intervención física y funcional. En respuesta a las necesidades físicas, sociales y funcionales de la zona, se planteó una propuesta integral que busca rescatar las oportunidades que ofrece la Zona Americana y Zona Cero de Quepos.

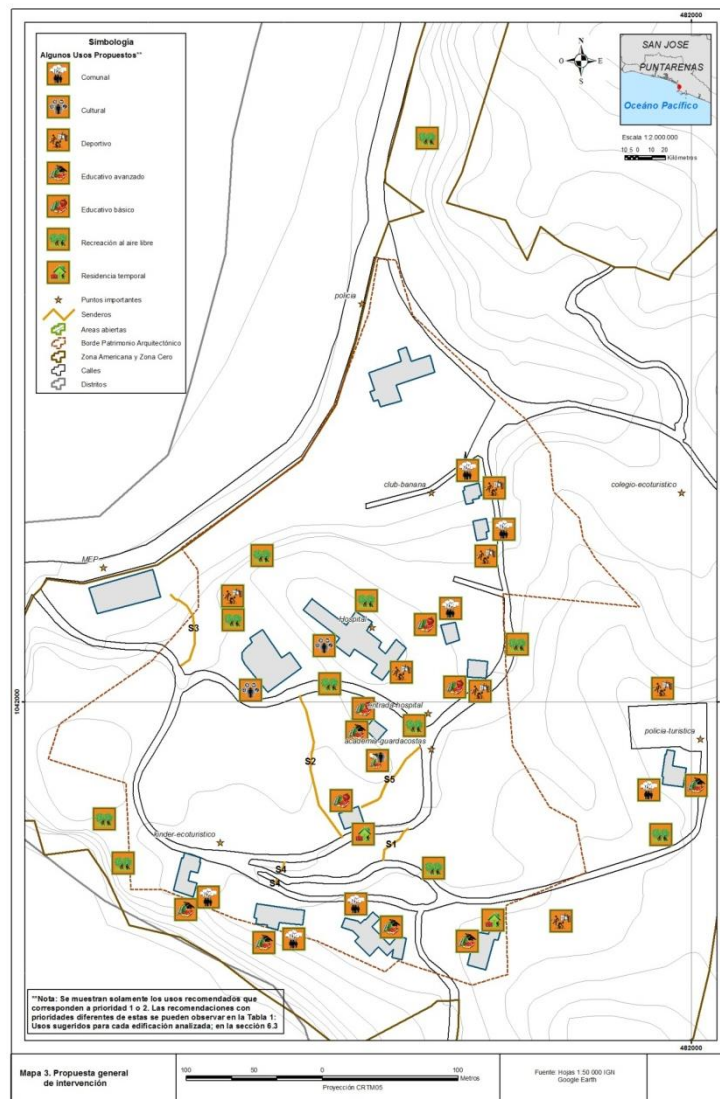
Este sector privilegiado con vistas impresionantes, vegetación y edificaciones de carácter patrimonial, ofrece un enorme potencial como sitio para la recreación, turismo y esparcimiento de la comunidad, así como para ser un punto de encuentro para educación informal, investigación y sitio de reunión de diversas agrupaciones sociales.

El alto costo de la tierra en Quepos, muchas veces impide que organizaciones sin fines de lucro, puedan desarrollar sus actividades, puesto que el precio de alquiler que deberían pagar hace prohibitivo el acceso al tipo de instalaciones que requieren. De acuerdo con el sondeo realizado, las instituciones públicas que llevan a cabo sus funciones en la ciudad de Quepos, también son víctimas de estos precios, razón por la cual el proyecto debería solventar las necesidades de infraestructura propia de estas.

Si bien, este terreno presenta una topografía irregular, existen aún sectores planos muy accesibles desde la carretera principal, los cuales no cuentan con bosque. Esta condición permite crear un nuevo edificio para albergar las instituciones públicas de la ciudad de Quepos, de forma tal que pueda cumplirse con las necesidades de espacio, estacionamiento, acceso con transporte público y peatonal, así como las disposiciones que cita la Ley de igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, número 7600 y sus reformas.

En total se logró analizar 15 edificaciones ubicadas dentro de la Zona Americana, las cuales al momento del trabajo de campo se encontraban desocupadas y en diferentes estados de conservación, la propuesta contempla estas edificaciones, su uso potencial, las oportunidades de los espacios abiertos, así como un nuevo edificio y la construcción de una planta de tratamiento.

La distribución de las actividades considerando las construcciones actuales puede apreciarse a manera de síntesis en el mapa 3, donde aparece tanto la utilización algunas edificaciones existentes, nuevos senderos y áreas verdes.



La ubicación recomendada para el nuevo edificio que contendrá las instituciones de Quepos, se muestra en la imagen 1, con una inclinación superior a los 45° en el sentido norte – este, para poder aprovechar la brisa marina en la ventilación natural.

Existe un área libre frente al mar, cuyo propósito es reservar para zonas recreativas más accesibles, actualmente existe una cancha y zonas enzacatadas. Es importante enfatizar que este sector es demasiado valioso como para usarlo de estacionamiento.

De esta forma, el área para parquear los vehículos se puede ubicar detrás del futuro

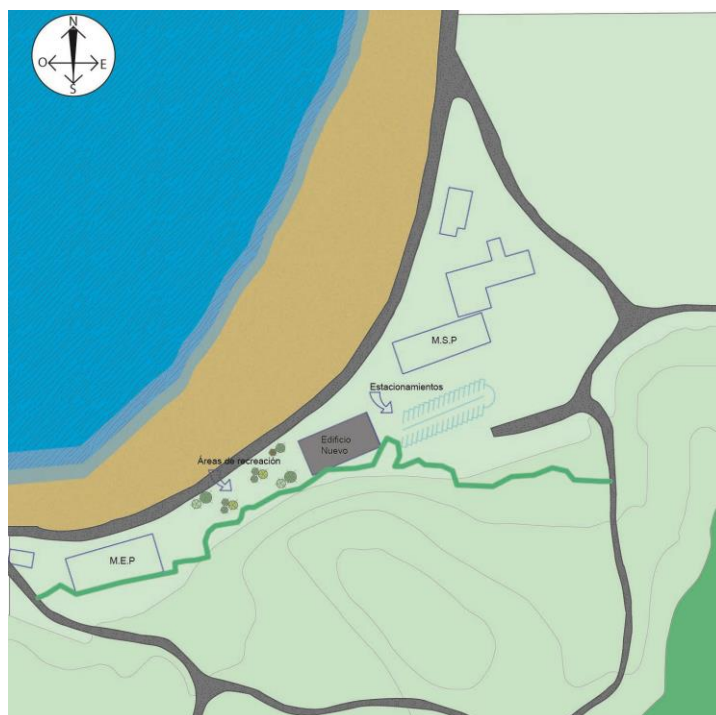


Imagen 1. Ubicación propuesta nuevo edificio

edificio del Ministerio de Seguridad Pública, esta zona es lo suficientemente amplia como para satisfacer la demanda de ambos edificios.

Así pues, la propuesta de intervención incluye tanto esta nueva edificación como las existentes para su funcionamiento integral, planteándose la ejecución del proyecto por etapas y habilitar las zonas paulatinamente. Es importante resaltar que debido al valor histórico de las edificaciones existentes, el costo de restauración es mayor al de una remodelación convencional, inclusive el valor por metro cuadrado de restauración puede ser superior al de una construcción nueva, dependiendo del grado de deterioro.

CONCLUSIONES FINALES

Este proyecto y sus recomendaciones buscaron encontrar un uso provechoso a las instalaciones de la Zona Americana y la Zona Cero de la Ciudad de Quepos. La investigación multidisciplinaria indicó claramente que utilizar esas instalaciones como sede de las instituciones del Estado costarricense que pagan alquileres en la ciudad no era una solución muy viable.

La quebrada topografía de la Zona Americana la hacía poco accesible para muchas actividades que requerían estar en la ciudad y las instalaciones en su mayor parte requieren grandes inversiones especialmente aquellas que podrían llegar a ser Patrimonio Arquitectónico. Además, muchas de las necesidades de las instituciones, en particular estacionamientos, no podían ser resueltas en la Zona Americana.

Por otro lado, una parte de las instalaciones está ocupada por terceros, por lo que habrá que esperar probablemente varios años para poder asignarlas a alguna institución asumiendo que el Estado logre tener éxito en sus gestiones legales para la desocupación del inmueble.

En discusión con los responsables del proyecto en el Ministerio de Salud se decidió ampliar la búsqueda de soluciones y oportunidades. Una realidad muy importante es que la Zona Americana cuenta con un enorme atractivo para convertirse en una zona de recreación y también de educación formal e informal. Además, hay suficiente terreno en la zona Cero para pensar en la construcción de un edificio nuevo que podría solucionar los problemas de las necesidades de espacio de las instituciones. Se supone además, que el Ministerio de Seguridad renovará la gran bodega enfrente de la vía principal en la Zona Cero y podría coordinar con diferentes instituciones del Estado encargadas de aspectos de seguridad el Organismo de Investigación Judicial y la oficina de Migración y Extranjería, para albergarlas eventualmente en esas instalaciones remodeladas.

Existen en la Zona Americana áreas verdes muy atractivas así como edificios en tan mal estado como el antiguo hospital que preferiblemente debería ser demolido en caso de no declararse como parte del conjunto de Patrimonio Arquitectónico. El antiguo hospital además está amenazado por deslizamientos por lo que esa área requiere una intervención específica tan pronto se pueda.

La zona en estudio tiene suficiente abastecimiento de agua y alcantarillado sanitario, pero carece de planta de tratamiento de aguas servidas y de un manejo adecuado de las aguas pluviales. También las calzadas tienen deficiencias en muchos sitios indicados en el diagnóstico respectivo

y requieren inversiones para proveer una adecuada accesibilidad a todas las instalaciones. Por todo esto y por las indicaciones de personal del Ministerio de Salud se considera que la construcción de esa infraestructura sanitaria debe ser una prioridad.

En este momento la Escuela del Servicio Nacional de Guardacostas opera en la Zona Americana y tiene en trámite un Adendum al Convenio Específico con el Ministerio de Seguridad Pública; las propuestas presentadas aquí suponen que ese Convenio se formalizará pronto, al igual que la renovación del edificio de Zona Cero que utiliza el Ministerio de Seguridad Pública. Además, se es posible que se tramiten las solicitudes de espacios a través de Convenios, presentadas por las escuelas de Biología y Geografía de la Universidad de Costa Rica y el ofrecimiento del uso de una edificación a la Policía Turística por parte del MINAET.

El diseño de la solución tiene varios ejes fundamentales. El primero es el legal temporal que depende del avance de los aspectos legales de la declaratoria de patrimonio arquitectónico y control efectivo de las edificaciones ocupadas por terceros. El segundo eje es resolver los problemas de espacio físico para muchas instituciones con un nuevo edificio de tres pisos propuesto en Zona Cero. El tercer eje, es darle prioridad en el uso a las actividades recreativas y de formación formal e informal en la Zona Americana que podrán ser satisfechas paulatinamente a medida que se resuelvan los conflictos legales y se proceda a la desocupación y posterior restauración de los inmuebles.

En el trabajo se presentaron estimaciones presupuestarias de todas las soluciones sugeridas con la finalidad de facilitar una toma de decisiones informada y para que sirva en las posibles discusiones sobre alternativas.

Finalmente, es bueno indicar que la Zona Americana y la Zona Cero deben visualizarse como un conjunto que, aparte de los usos ya aprobados, tiene gran potencial recreativo y educativo. La asignación de edificaciones debe ser para funciones más amplias de extensión y de formación que beneficien a los habitantes de la región y a los visitantes de otros lugares.

En la medida de lo posible, los beneficiarios de los espacios deben comprometerse a aprovechar esta vocación natural de la zona. Además no se deben poner cercas o dejar que partes del conjunto y de sus áreas verdes estén abandonadas. Es necesario nombrar un responsable del conjunto que probablemente debería ser el MINAET, que ejerza ese rol en coordinación con las otras instituciones pero sin fragmentar el terreno con vallas, cercas u otros obstáculos a la libre circulación.