

**Estudio para la elaboración de una propuesta de utilización del espacio y bienes preexistentes en la zona Americana y Zona Cero de Quepos**



**Elaborado por:**  
**Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS)**  
**Escuela de Ingeniería Civil, Universidad de Costa Rica.**

Telefax: 2283-7634 2283-4927 E-mail: [produs@produs.ucr.ac.cr](mailto:produs@produs.ucr.ac.cr)  
Internet: [www.produs.ucr.ac.cr](http://www.produs.ucr.ac.cr)

**Abril 2012**



# Créditos

## Dirección

Rosendo Pujol Mesalles

## Coordinación y Edición

Rosendo Pujol Mesalles

Karla Barrantes Chávez

Daniela Ávila Bolaños

## Equipo de trabajo I. Diagnóstico

Condiciones Legales:

Abogada Daniela Ávila Bolaños

Caracterización Física:

Ingeniera Civil Raily Solano Ramírez

Eduardo Rodríguez Calderón

Estado de los inmuebles existentes:

Ingeniera Civil Raily Solano Ramírez

Paola Bermúdez Meneses

Ingeniero Civil Francisco Álvarez Oquendo

Necesidades y Percepción de las instituciones:

Antropóloga Claudia López Oviedo

## Equipo de trabajo II. Propuestas

Posibilidades legales de intervención:

Abogada Daniela Ávila Bolaños

Propuesta de utilización de espacios:

Antropóloga Claudia López Oviedo

Paola Bermúdez Meneses

Propuestas de intervención en infraestructura:

Ingeniera Civil Raily Solano Ramírez

Eduardo Rodríguez Calderón

Arquitecta Karla Barrantes Chávez

Intervenciones necesarias en edificios existentes:

Paola Bermúdez Meneses

Ingeniera Civil Raily Solano Ramírez

Ingeniero Civil Francisco Álvarez Oquendo

## Asistentes

Katherine Arroyo Arce

Adolfo Gell Loría

Delio Robles Loaiza

Alejandra Mora Castillo

Kenneth Otárola Madrigal

Yeic Carvajal Ramos

Juan Rafael Sánchez Aguilar

## ÍNDICE

Introducción.....	1
<b>I. DIAGNÓSTICO</b>	
<b>Capítulo 1. Condición registral y catastral de la finca en que se ubica la Zona Americana y Zona Cero de Quepos</b>	
1.1 Datos generales.....	1-1
1.2 Gravámenes o afectaciones.....	1-1
1.3 Hechos legales relevantes relacionados con la Zona Americana y Zona Cero de Quepos.....	1-4
<b>Capítulo 2. Caracterización física del sitio</b>	
2.1 Descripción de las condiciones naturales del terreno.....	2-1
2.2 Accesibilidad y entorno.....	2-4
2.3 Estado de la infraestructura.....	2-12
<b>Capítulo 3. Estado de los inmuebles existentes</b>	
3.1 Valoración arquitectónica.....	3-1
3.2 Situación estructural general de las edificaciones.....	3-22
3.3 Evaluación general de las características de climatización.....	3-35
<b>Capítulo 4. Consulta a actores clave</b>	
4.1 Introducción.....	4-1
4.2 Entrevistas a profundidad.....	4-1
4.3 Encuestas.....	4-7
4.4 Principales comentarios recopilados en la reunión con instituciones.....	4-12
4.5 Resumen de entrevistas.....	4-16
4.6 Resumen de encuestas.....	4-18
4.7 Conclusiones preliminares.....	4-21
<b>II. PROPUESTAS</b>	
<b>Capítulo 5. Posibilidades Legales de Intervención en la Zona Americana y la Zona Cero</b>	
5.1 El Régimen de Patrimonio Natural del Estado.....	5-1
5.2 El Régimen de Patrimonio Histórico Arquitectónico.....	5-6
5.3 Las ocupaciones existentes en la Zona Americana y en la Zona Cero de Quepos.....	5-14
5.4 Las Etapas Legales para la intervención de la Zona Americana y la Zona Cero.....	5-20

## **Capítulo 6. Propuesta**

6.1 Etapas de intervención y fases.....	6-1
6.2 Comparación de necesidades de instituciones e infraestructura disponible.....	6-4
6.3 Propuesta de utilización de espacios existentes y edificaciones disponibles.....	6-12
6.4 Intervenciones necesarias en edificios existentes y en las edificaciones propuestas..	6-35
6.5 Intervención en infraestructura.....	6-63
6.6 Nuevas edificaciones.....	6-81
6.7 Presupuesto General.....	6-85
<b>Conclusiones.....</b>	<b>6-93</b>