

Marzo

2016

Plan Regulador Integral Cabuya - Montezuma

Concejo Municipal del Distrito de Cóbano
Provincia de Puntarenas



Instituto Costarricense de Turismo
Dirección de Planeamiento y Desarrollo

Plan Regulador Integral Cabuya – Montezuma

Cantón: Puntarenas

Distrito: Cóbano

EQUIPO PROFESIONAL

Dirección de Planeamiento y Desarrollo

MBA. Rodolfo Lizano Rodríguez
Director

Proceso de Planeamiento

Arq. Antonio Farah Matarrita
Jefe Departamento

Ing. Eduardo Salazar Ureña

Biólogo Luis Humberto Elizondo Castillo

MBA. Luis López Acuña

Unidad de Administración de la Información

Licda. Roxana Arguedas Carvajal
Coordinadora de Unidad

Geóg. Pablo González Rodríguez

Tabla de contenido

Capítulo I	7
1. Presentación	7
1.1 Propósito y funciones del Plan Regulador Integral	9
1.2 Objetivos	9
Objetivo General	9
Objetivos Específicos	10
1.3 Información General del sector costero	10
Coordenadas geográficas oficiales en la proyección correspondiente	11
1.4 Oficialización de la delimitación de la zona pública	11
1.5 Oficialización de la declaratoria de aptitud turística o no turística	12
1.6 Unidad de Planeamiento donde se ubica el sector costero	13
1.7 Objetivos de desarrollo de la Unidad de Planeamiento Turístico (UPT)	13
1.8 Metas de Crecimiento de la Unidad de Planeamiento Turístico	15
1.9 Función del sector costero a planificar en el contexto del Plan General de Uso del Suelo (PGUS) de la Unidad de Planeamiento	17
1.10 Usos del suelo contemplados en el Plan General de Uso del Suelo para el sector costero a planificar	20
1.11 Otros sectores costeros contemplados en el Plan General de Uso del Suelo ya planificados	21
1.12 Delimitación del Patrimonio Natural del Estado	22
Capítulo II	24
2. Caracterización y diagnóstico	24
i. IFA Antropoaptitud	24
ii. IFA Bioaptitud	25
iii. IFA Edafoaptitud	25
iv. IFA Geoaptitud	26
v. IFA Integrado	26
2.1 Análisis social	27
a) Censo de actuales ocupantes y/o pobladores locales	27
Análisis de condición de ocupación de la tierra	30
b) Infracciones detectadas a lo dispuesto en la ley de la ZMT	31
2.2 Análisis Turístico	33
a) Análisis de patrimonio turístico en relación con atractivos, productos turísticos y segmentos y nichos de mercado	33

Nichos de Mercado	35
Análisis de demanda turística	35
Capítulo III.	36
3. Propuesta estratégica de la planificación	36
3.1 Abastecimiento de agua	38
3.2 Tratamiento a aguas servidas y su reincorporación al medio ambiente	39
3.3 Tratamiento de los desechos sólidos generados por los desarrollos turísticos futuros	40
3.4 Análisis de la capacidad para la generación de energía eléctrica actual y futura	40
3.5 Jerarquización de inversiones de corto y mediano plazo.	41
Vialidad	41
Análisis de servicios complementarios	43
3.6 Oferta de fuerza laboral del territorio	43
Capítulo IV	45
4. Propuesta de zonificación	45
4.1 Distribución de zonas y cuadros de áreas	46
Capítulo V	49
5. Reglamento de Zonificación	49
Artículo 1: ZONA PÚBLICA	49
Artículo 2: ZONA PROTECCIÓN (PA)	49
Artículo 3: ÁREA NÚCLEO PARA ATRACCIONES TURÍSTICAS (TAN)	50
Artículo 4: ÁREA PLANIFICADA PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO (TAP)	53
Artículo 5: ZONAS MIXTAS DE SERVICIOS BÁSICOS (MIX)	55
Artículo 6: ÁREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD (CAN)	57
Artículo 7: ÁREA RESIDENCIAL COMUNITARIA (CAR)	58
Artículo 8: ÁREA PARA COOPERATIVAS (OAC)	60
Artículo 9: BASE PARA PESCADORES ARTESANALES (CBP)	61
Artículo 10: ÁREA PARA USO FUTURO (FAD)	62
Artículo 11: PUEBLO COSTERO (EPC)	63
Artículo 12: ÁREA PARA VIALIDADES (OAV)	65
SANCIONES	66

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO Y VIGENCIA	67
TRANSITORIOS	67
Capítulo VI	68
6. Reglamento para el cobro del canon por concesión	68
Capítulo VII	70
7. Modelo de implementación	70
7.1. Determinación de Inversiones.	70
7.2. Estimación de la oferta máxima.	70
7.3. Proyección de la demanda de servicios básicos.	71
7.4. Análisis de la capacidad instalada.	75
7.5. Inversión pública prioritaria a desarrollar.	77
7.6. Jerarquización de las inversiones y competencias institucionales.	81
7.7. Diseño de la Estrategia de Implementación.	89
7.7.1. Estructura organizacional y funcional. Procesos y Procedimientos.	89
Atracción de inversiones	90
Análisis de proyectos de inversión.	90
Otorgamiento de concesiones.	91
Inspección y resolución de irregularidades en la ZMT.	91
Gestión de Cobro.	91
Revisión y revalorización de cánones e impuestos sobre concesiones.	91
Proceso de actualización, seguimiento y evaluación de Planes Reguladores.	92
7.7.2. Determinación de recursos humanos, técnicos y financieros	92
7.7.3. Necesidades de divulgación, capacitación y formación para la administración.	92
ANEXOS	94
Anexo 1	95
Listado de Concesiones en el Área de Estudio.	95
Anexo 2	96
Listado de Infracciones a la Ley de ZMT, 2007	96
Anexo 3	98
Listado de Atractivos Turísticos Actuales y Potenciales	98
Anexo 4	100
Indicadores de Servicios Complementarios e Infraestructura del Área de Estudio, 2007	100

Anexo 5	101
Viabilidad Ambiental otorgada por SETENA	101
Anexo 6	115
Certificación del Patrimonio Natural del Estado	115
Anexo 7	119
Certificación del Patrimonio Natural del Estado Actualización Dic. 2015	119
Anexo 8	121
Copias de las Gacetas de las Demarcatorias	121
Anexo 9	131
Copias de las Gacetas de las Declaratorias	131
Anexo 10	134
Copia acuerdo de la Municipalidad	134
Anexo 11	136
Gestiones realizadas ante la Comisión Nacional de Emergencia	136
Anexo 12	142
Justificación del Reglamento para la determinación del canon por concesión	142
Anexo 13	151
Acuerdo del Concejo Municipal de Cóbano	151
Anexo 14	154
Informe Técnico de la Comisión Nacional de Emergencias	154

Capítulo I

1. Presentación

El Plan Nacional de Turismo 2002-2012, plantea una estrategia de planificación turística cuyo **propósito** es desarrollar e implementar el sistema de planificación turística para incidir sobre un manejo efectivo del espacio turístico en arreglo a las metas de crecimiento y la visión de futuro. Dicho sistema se entiende como el conjunto de procesos de planificación que se relacionan e interactúan en el plano nacional para impulsar la consecución de objetivos de desarrollo turístico al que se aspira como país, asegurando una visión de conjunto en los planos Nacional, Regional y Local.

Para el caso de Costa Rica, las zonas costeras, y particularmente la Zona Marítimo Terrestre, juega un papel muy importante en el contexto de la competitividad turística, por dos razones:

- Primero, porque constituyen espacios vitales del patrimonio turístico, con atractores y atractivos de alta jerarquía asociados al mar, la playa y el bosque, que en algunos casos se complementan con servicios de apoyo.
- Segundo, porque es donde se concentra y oferta una buena proporción de los productos turísticos de alta calidad que contribuyen a la competitividad del destino.

Básicamente los aspectos de proyección estratégica, la planificación y la gestión de la ZMT tienen como marco de referencia la ley 6043 de la Zona Marítimo Terrestre, donde igualmente se establece un orden de planificación que es congruente con lo dispuesto por el Plan Nacional de Turismo para este propósito: La gestión, administración y planificación de la ZMT en el plano local, sustentada en una visión regional que a su vez se respalda en la visión y metas de desarrollo turístico en el plano nacional.

La figura 1 muestra de manera esquemática los diferentes niveles de estrategia y planificación que involucra el manejo de la ZMT, así como la referencia a los artículos específicos de la Ley N° 6043 en que se sustentan.

Figura 1. Niveles de planificación de acuerdo a la Ley N° 6043



La elaboración de planes reguladores costeros reviste gran importancia dado que, al ser el último nivel de planificación, es donde específicamente se establecen las directrices, normas y reglamentos generales para el desarrollo de las zonas costeras, en procura de: (i) un desarrollo económico, social y ambiental equilibrado en la zona marítimo terrestre; (ii) una utilización óptima del espacio turístico y (iii) una contribución al mejoramiento de la posición competitiva del país como destino turístico.

Para el Instituto Costarricense de Turismo, así como el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, la elaboración de este Plan Regulador representa un esfuerzo conjunto para la consolidación del sector costero del Centro de Desarrollo Turístico Cabuya Montezuma mediante una gestión sostenible y desarrollo equilibrado en este espacio costero, definido así en el Plan General de Uso de la Tierra de la Unidad de Planeamiento Turístico Puntarenas e Islas del Golfo, Nivel 2 de la estructura de Planificación Turística.

1.1 Propósito y funciones del Plan Regulador Integral

El Instituto Costarricense de Turismo (ICT), ente rector del desarrollo turístico nacional, elaboró el Plan Nacional de Desarrollo Turístico de Costa Rica 2002 - 2012 (PNDT) que expresa las políticas y lineamientos que regirán la planificación del país en materia turística. Este PNDT dividió al territorio nacional en Unidades de Planeamiento Turístico, las cuales cuentan con características particulares que deben ser estructuradas y ordenadas mediante la implementación de Planes Generales de Uso de la Tierra en donde se indiquen los criterios técnicos, legales y políticos que posibiliten establecer los Centros Turísticos más relevantes para cada una de estas unidades. Estos Centros de Desarrollo Turístico, son espacios geográficos definidos a lo largo del territorio costero en la Unidades de Planeamiento Turístico, sobre las que se interviene con un proceso de planificación para ordenar el desarrollo turístico, mejorar las condiciones del producto y facilitar la gestión del destino, incluyen grandes extensiones de territorio, logrando así establecer una planificación de mayor extensión e integralidad.

El Plan General de Uso del Suelo y Desarrollo Turístico de la Unidad de Planeamiento Turístico Puntarenas e Islas del Golfo determinó que el sector costero comprendido entre Playa Montezuma y Playa Cabuya está posicionado y constituido como un Centro Turístico de importancia a nivel regional.

A partir de esta determinación de Centro de Desarrollo Turístico, se plantea como una prioridad la elaboración, diseño y puesta en ejecución de un Plan Regulador Integral que abarque la totalidad de la zona marítimo terrestre comprendida en este sector costero, teniendo presente que el Plan Regulador Integral constituye una herramienta de planificación fundamental para controlar, regular y gestionar de manera sostenible el desarrollo costero, permitiendo con ello un crecimiento ordenado, la generación de riqueza y eventualmente la generación de bienestar.

El presente documento fue preparado tomando como base el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, elaborado por el Instituto Costarricense de Turismo y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 52 del martes 16 de marzo del 2010. La información base se obtuvo mediante un proceso de contratación realizado mediante la modalidad de LICITACIÓN ABREVIADA, en el año 2007.

1.2 Objetivos

Objetivo General

Elaborar el Plan Regulador del Centro Turístico Cabuya – Montezuma, sintetizado en un documento de carácter técnico y legal que sea capaz de satisfacer las necesidades administrativas, políticas, socio-culturales y ambientales de la porción del territorio regulado, en función del espacio regional correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N°

6043 y su Reglamento, respetando la delimitación del Patrimonio Natural del Estado que el Ministerio del Ambiente Energía y Telecomunicaciones haya clasificado y Certificado para la zona.

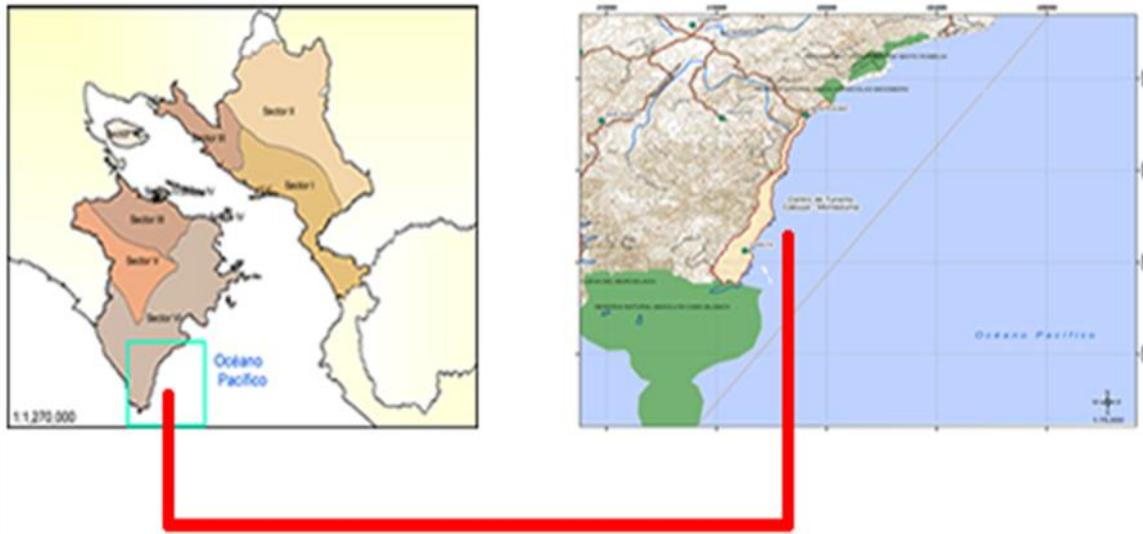
Objetivos Específicos

- Dar cumplimiento a la Ley 6043 y a los lineamientos establecidos en el Plan General de Uso del Suelo (PGUS) en la Unidad de Planeamiento Turístico arriba señalada.
- Elaborar el Plan Regulador Integral Costero del Centro de Desarrollo Turístico Cabuya-Montezuma.
- Ajustar e integrar los Planes Reguladores Costeros vigentes en este Centro de Turismo, para lograr uniformidad en las propuestas de desarrollo turístico.
- Realizar la integración y normalización de los Planes Reguladores con las medidas que se estimen necesarias para evitar que se perjudique el patrimonio estatal y los recursos naturales existentes en la Zona Marítimo Terrestre (ZMT), permitiendo un mejor desarrollo de la inversión pública y la industria turística, con los consecuentes beneficios en materia económica, ambiental y social para sus pobladores.
- Garantizar, mediante políticas y propuestas, la atención de las necesidades de los habitantes locales equilibrándolas a otros componentes del plan.
- Establecer los criterios de desarrollo que permitan simultáneamente lograr la conservación de la naturaleza en su carácter y composición y aprovechar en forma óptima los recursos recreativos de los sitios costeros.

1.3 Información General del sector costero

El área de estudio se ubica en la Unidad de Planeamiento Turístico Puntarenas e Islas del Golfo, y se define como Plan Regulador Integral Sector Costero Turístico Cabuya – Montezuma, se ubica en el distrito 11° Cóbano, cantón 1° Puntarenas, Provincia de Puntarenas. Ver Figura 2.

Figura 2. Ubicación del Proyecto de Plan Regulador



Coordenadas geográficas oficiales en la proyección correspondiente

Segmento único costero continuo, en disposición de lo señalado en el Artículo 4º del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, entre las coordenadas Lambert Costa Rica Norte:

175073 N – 416776 E y 182961 N – 420170 E.

Bajo el sistema de coordenadas CRTM 05, el sector se ubica entre las coordenadas:

1068433 N – 383810 E y 1060548 N – 380410 E.

1.4 Oficialización de la delimitación de la zona pública

El sector costero del área de Estudio, cuenta con la **delimitación de la zona pública** de la zona marítimo terrestre, de conformidad con las publicaciones en el Diario Oficial La Gaceta que se describen a continuación en el siguiente cuadro:

Cuadro1. Demarcatoria de Zona Pública para el Centro de Turismo Cabuya-Montezuma, 2007 (Anexo 7)

Diario Oficial La Gaceta				Sector
N°	Fecha	Página	N° Aviso	
213	06/11/87	3	-	Playa Montezuma
217	15/11/94	19	94-20	Playa Cabuya
58	22/03/95	7	95-6	Playa Cabuya
104	31/05/95	16	95-18	Playa Manchas
104	31/05/95	15	95-11	Playa Cedros
108	06/06/97	4	97-19	Playa Cabuya
4	07/01/02	26	01-56	Playa Cedros y Punta Sierra
53	17/03/03	2	03-04	Playa Cedros y Playa Cabuya
114	11/06/04	10	-	Playa Cedros
114	11/06/04	11	04-16	Playa Cabuya

Fuente: Datos suministrados por el Instituto Geográfico Nacional (IGN), 2007.

1.5 Oficialización de la declaratoria de aptitud turística o no turística

La Zona Marítimo Terrestre del Área de Estudio ha sido declarada de Aptitud Turística por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo de acuerdo a la información del siguiente cuadro:

Cuadro 2. : Declaratoria Turística en el Área de Estudio (Anexo 8)

SECTOR COSTERO	SESION				COORDENADAS	GACETA	
	No.	Art.	Inc.	Fecha		No.	Fecha
CABUYA	1913	6		26-Ago-70	N Lat. 1/75.05 Long. 4/12.6 Lat. 1/79 Long. 4/18.1	220	02-Oct-70
MONTEZUMA	1913	6		26-Ago-70	N Lat. 1/81.95 Long. 4/18.1 Lat. 1/83.3 Long. 4/20.3	220	02-Oct-70
ROCA LAS MANCHAS (incluye Playa Cedro)	4791	5	11	12-Ene-98	181.950 N-419.100 E 179.000 N-418.100 E	39	25-Feb-98

Fuente: Instituto Costarricense de Turismo (ICT), 2007.

1.6 Unidad de Planeamiento donde se ubica el sector costero

El Plan Regulador Integral del Centro de Desarrollo Turístico, se ubica en la Unidad de Planeamiento Turístico de Puntarenas e Islas del Golfo que fue promulgado en el año 2007 por el Instituto Costarricense de Turismo, siguiendo el Modelo de Planificación Turística establecido en el Plan Nacional de Desarrollo Turístico Sostenible 2002-2012, basado en Centros de Turismo Sostenible como una forma de ordenar y facilitar el desarrollo turístico del país.

1.7 Objetivos de desarrollo de la Unidad de Planeamiento Turístico (UPT)

La visión compartida para el futuro turístico de la Unidad de Planeamiento Turístico, se describe de la siguiente manera:

“La industria turística de la Unidad Puntarenas e Islas del Golfo sustenta su desarrollo en atractivos naturales, marítimos y terrestres, con un producto turístico principal de sol y playa, complementado con productos de ecoturismo, aventura, deportivo y turismo rural.

Será una industria competitiva con diversidad de productos y altos estándares de calidad que permitirán al turista tener una buena experiencia de viaje, siempre en el marco de desarrollo sostenible y en apego al respeto, dignidad y bienestar de las personas”.

El planteamiento de esta visión de futuro está asociada con elementos de estrategia y de políticas, ambas orientadas al desarrollo controlado de los diferentes centros turísticos de la Unidad.

La estrategia general de desarrollo para los próximos 10 años apunta hacia lo siguiente:

- *Un crecimiento ordenado, enfocado hacia la creación y/o consolidación de Centros Turísticos como espacios turísticos determinados;*
- *Desarrollo concentrado y controlado de las facilidades y el comercio de apoyo;*
- *La diversificación del producto turístico maximizando el aprovechamiento de la variedad de atractivos naturales y culturales;*

- *Reforzar la imagen de un producto natural y cultural de alto valor;*
- *Desarrollo de rutas y circuitos que combinen el recurso costero con el agrícola y ecoturístico tierra adentro.*

En este sentido, algunas de las políticas propuestas para el desarrollo que tienen incidencia sobre la planificación del espacio a ser regulado son las siguientes:

- *El desarrollo debe ser planificado, teniendo como punto de partida un marco de planificación nacional y luego regional, para finalmente alcanzar la escala de la unidad de planeamiento.*
- *El desarrollo debe fundamentarse en la aplicación del concepto de desarrollo concentrado en centros turísticos y áreas de desarrollo turístico limitado.*
- *El esfuerzo estatal en inversión pública estará concentrado en los Centros de Turismo y responderá a las prioridades detectadas en el Plan General, sobre todo en la operación de nuevos productos, rutas y circuitos.*
- *Se orientará la inversión privada hacia los Centros de Turismo establecidos observando las acciones estratégicas señaladas por el Plan General.*
- *La oferta turística debe basarse en el aprovechamiento de la mayor variedad de atractivos, sin embargo, este uso debe ser estrictamente no destructivo, sobre todo en el caso de los atractivos de tipo natural.*
- *El uso y aprovechamiento de los atractivos naturales debe ser compatible con la capacidad de carga de los ecosistemas, de manera que se garantice su uso actual y futuro sin perder las condiciones del atractivo.*
- *La cultura local es un atractivo fundamental pero su incorporación se debe hacer sin comprometer la esencia misma de las propias manifestaciones culturales.*

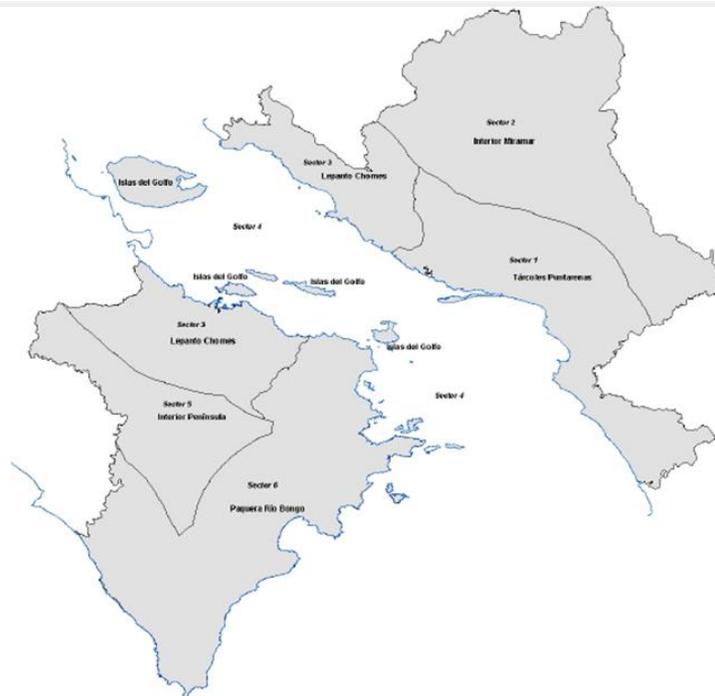
Para efectos de un análisis más detallado que facilite las propuestas y estrategias del Plan de Uso del Suelo y Desarrollo Turístico, la unidad ha sido subdividida en seis sectores, de acuerdo con la imagen siguiente, el área de estudio del proyecto Plan Regulador Integral Cabuya – Montezuma corresponde al Sector VI de la Unidad de Planeamiento Puntarenas, Playas e Islas del Golfo, denominado Paquera – Río Bongo.

Éste sector se extiende desde el Estero Blanco hasta la desembocadura del Río Bongo, de acuerdo al PGUT, y en términos generales "...el frente costero se caracteriza por tener

una gran diversidad de formas geográficas como bahías, playas puntas, etc y paralelo a este litoral se ubican las serranías costeras con algunas puntas rocosas”.¹

Por lo anterior, la estructura espacial sugiere el establecimiento de un Centro Turístico (CT) en los ejes Tambor – Bahía Pochote y Cabuya - Montezuma. Éstos se complementan con el desarrollo de actividades potenciales tierra adentro en las serranías cercanas a la costa.

Figura 3. Sectores Unidad de Planeamiento Puntarenas, Playas e Islas del Golfo



Fuente: ICT, Plan de Uso del Suelo y Desarrollo Turístico de la Unidad de Planeamiento Puntarenas, Playas e Islas del Golfo

1.8 Metas de Crecimiento de la Unidad de Planeamiento Turístico

A partir de junio del 2006, la distribución teórica de oferta proyectada en el Plan General de Uso de la Tierra de Puntarenas Playas e Islas del Golfo correspondía a 4 425 habitaciones, para toda la UPT, siendo el equivalente al 11,4 % de la oferta total de país. La proyección estimada para el año 2010 aumenta en unas 1 317 habitaciones, para llegar a la cifra de 5742 habitaciones proyectadas, manteniendo el porcentaje de crecimiento de 11,4%.

¹ Instituto Costarricense de Turismo. Plan Uso del Suelo y Desarrollo Turístico de la Unidad de Planeamiento Puntarenas e Islas del Golfo. Agosto 2007.

Cuadro 3. Distribución teórica de la oferta turística por Unidad de Planeamiento

Unidad de Planeamiento	Estimado a Junio de 2006		Proyectando 2012		Faltante para la meta del 2012
	N° Habitaciones	Distribución %	N° Habitaciones	Distribución %	
Valle Central	11 470	30	12 572	29	1 102
Llanuras del Norte	3 652	9	5 029	9	1 377
Guanacaste Norte	6 457	17	8 549	17	2 092
Guanacaste Sur	1 344	3	2 515	5	1 170
Puntarenas, Playas e Islas del Golfo	4 425	11,4	5 742	11,4	1 317
Pacífico Central	4 400	11	6 035	12	1 635
Pacífico Sur	3 787	10	5 029	7	1 242
Caribe Sur	1 428	4	2 514	5	1 086
Caribe Norte	2 140	6	2 514	5	374
Monteverde	850	2	1 006	2	156
Total	38 737	100	50 289	100	11 552

Fuente: ICT, Plan de Uso del Suelo y Desarrollo Turístico del Puntarenas, Playas e Islas del Golfo.

Las 4 425 habitaciones, considerando su ubicación de acuerdo a los sectores en que fue dividida la Unidad, y su nivel de calidad en términos de estrellas, se obtiene la distribución que se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro 4. Distribución de habitaciones por sectores y niveles de calidad

Sector	0 estrellas		1 a 3 estrellas		4 a 5 estrellas		Total	
	Hoteles	Habitaciones	Hoteles	Habitaciones	Hoteles	Habitaciones	Hoteles	Habitaciones
1	117	1 308	38	751	5	712	160	2 771
2	9	56	2	22	0	0	11	78
3	6	48	1	22	0	0	7	70
4	3	14	0	0	0	0	3	14
6	82	616	38	438	2	438	122	1 492
Total	217	2 042	79	1 233	7	1 150	303	4 425

Fuente: ICT, Plan de Uso del Suelo y Desarrollo Turístico del Puntarenas, Playas e Islas del Golfo.

De la anterior tabla, no debe entenderse que la oferta estimada para la UPT Puntarenas Playas e Islas del Golfo es la que se proyecta para el Centro de Desarrollo Cabuya – Montezuma, sino para todo el Sector VI de la UPT.

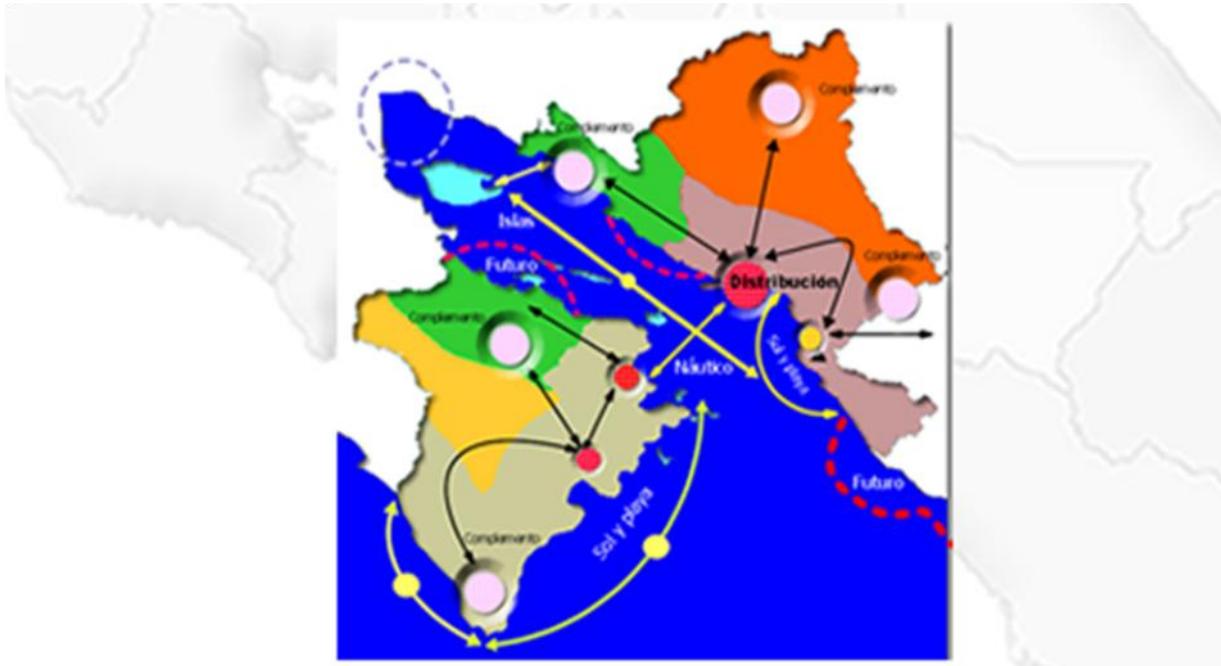
1.9 Función del sector costero a planificar en el contexto del Plan General de Uso del Suelo (PGUS) de la Unidad de Planeamiento

La ubicación estratégica del Centro de Desarrollo Turístico Cabuya – Montezuma, en el contexto de la Unidad de Planeamiento Turístico Puntarenas Playas e Islas del Golfo, supone un lugar estratégico para el desarrollo turístico, ya que es colindante con la Reserva Natural Absoluta de Cabo Blanco al extremo suroeste, y el Área Protegida de Nicolas Wessberg al extremo noreste. Por el sector de Playa Cabuya, se da la comunicación con el Centro de Desarrollo Santa Teresa – Mal País, lo que posibilita la disposición de espacios con gran potencial para el desarrollo turístico en el extremo de la Península.

Se puede caracterizar el área de estudio como un territorio estructurado en función de un espacio costero, urbanamente dependiente de un centro principal que corresponde a la ciudad de Cóbano, los nodos o centros poblados identificados en el área de estudio y que se muestran en la Figura 3, presentan una buena comunicación entre sí por acceso terrestre inmediato a la línea de costa. La comunicación al exterior – primero Cóbano y de ahí otros lugares – se logra por medio de una sola vía la cual presenta en ocasiones problemas para el manejo, especialmente en la época lluviosa; otra vía importante y que se podría ver como una alternativa es la que se dirige a Malpaís y que presenta una menor carga vehicular.

En la franja de Zona Marítimo Terrestre predomina el uso residencial local y recreativo, sin embargo se debe rescatar que en el centro de Montezuma se da una mayor concentración de actividades relacionadas al servicio turístico y al comercio. Sin embargo la mayor parte de las ocupaciones ostentan la condición de ilegales al no contar con la respectivamente concesión debidamente inscrita.

Figura 5. Estructura Espacial de la Unidad de Planeamiento Puntarenas e Islas del Golfo



La estructura espacial² en el sector VI (extremo sur de la península de Nicoya) sugiere el establecimiento de un Centro Turístico (CT) en los ejes Tambor – Bahía Pochote, Cabuya – Montezuma y Santa Teresa Mal País, dando cuenta de la calidad de los atractivos y posibilidades para el desarrollo de productos turísticos competitivos.

Como se desprende de la Figura anterior, los centros tienen ventajas comparativas para la atención de segmentos de sol y playa, deportes de playa y naturaleza, con complementos en actividades de aventura, ocio y diversión nocturna. Las Áreas Protegidas de la región, forman un complemento importante aunque el desarrollo de productos turísticos diferenciados es apenas incipiente.

El perfil general del centro turístico Cabuya- Montezuma y sus principales características dentro de la Unidad Turística, se presentan en el cuadro 5.

² Para mayores detalles consultar el Plan General de Uso del Suelo y Desarrollo turístico de la Unidad Puntarenas e Islas del Golfo

Cuadro 5. Principales Características del Centro Turístico Cabuya – Montezuma

SECTOR VI	CT-05 CM CABUYA - MONTEZUMA	CT-06 TP TAMBOR - BAHÍA POCHOTE
FUNCIONES TURÍSTICAS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Base principal de planta turística de calidad media ▪ Centro base de distribución ▪ Base principal para comercio ▪ Base de actividades de deporte de playa 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Base principal de planta turística de alta calidad
PRODUCTOS TURÍSTICOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sol y playa, deportes acuáticos y actividades acuáticas ▪ Zonas residenciales turísticas ▪ Ecoturismo ▪ Pesca menor desde playa 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sol y playa, deportes acuáticos y actividades acuáticas ▪ Ecoturismo
DESARROLLO DE INSTALACIONES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoteles de escala mediana (20-60 habitaciones) en nivel de calidad media dentro y fuera de la ZMT ▪ Cabinas ▪ Gastronomía ▪ Instalaciones de apoyo para deportes y disfrute de playa 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoteles de alta calidad y escala alta (> 400 habitaciones) dentro de la ZMT ▪ Cabinas ▪ Gastronomía ▪ Servicios generales
MERCADO META	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Turismo nacional de escala media-alta ▪ Turismo internacional de escala media-alta 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Turismo nacional de escala media-alta ▪ Turismo internacional de escala media-alta
ACCESIBILIDAD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Irrestringida a cualquier playa 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Irrestringida a cualquier playa
RESTRICCIONES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Playa de peligrosidad media-alta 	

Fuente: ICT, Plan de Uso del Suelo y Desarrollo Turístico del Puntarenas e Islas del Golfo.

1.10 Usos del suelo contemplados en el Plan General de Uso del Suelo para el sector costero a planificar

Cabuya-Montezuma no está destinado a ser un centro de alta densidad y flujo turístico. El enfoque por el contrario se cimienta en la utilización del espacio turístico para rescatar, ordenar y potenciar el desarrollo histórico de este sector costero. No se plantea un desarrollo basado exclusivamente en el crecimiento de planta hotelera de alta calidad sino más bien una posible mezcla o fusión de nuevos elementos turísticos que se combinen con el desarrollo histórico logrando por esta vía potenciar las ventajas comparativas del centro, e impulsando nuevas ventajas competitivas.

En consecuencia el Plan General de Uso del Suelo, ver Figura 6 no propone extender las áreas planificadas para el turismo (uso tipo TAP) sino más propone un desarrollo basado mayoritariamente en la combinación de uso mixto (uso tipo MIX para comunidad, desarrollo local y turismo) y áreas núcleo para turismo (uso tipo TAN) concentradas en las facilidades para el uso y disfrute público de la playa.

Figura 6. Centro de Desarrollo Cabuya - Montezuma



Este mismo enfoque es aplicado en el diseño del Plan Regulador Integral, tal y como se verá más adelante, reflejado en los cuadros de áreas que resumen la proporción de terreno que se ha destinado a cada uso particular.

1.11 Otros sectores costeros contemplados en el Plan General de Uso del Suelo ya planificados

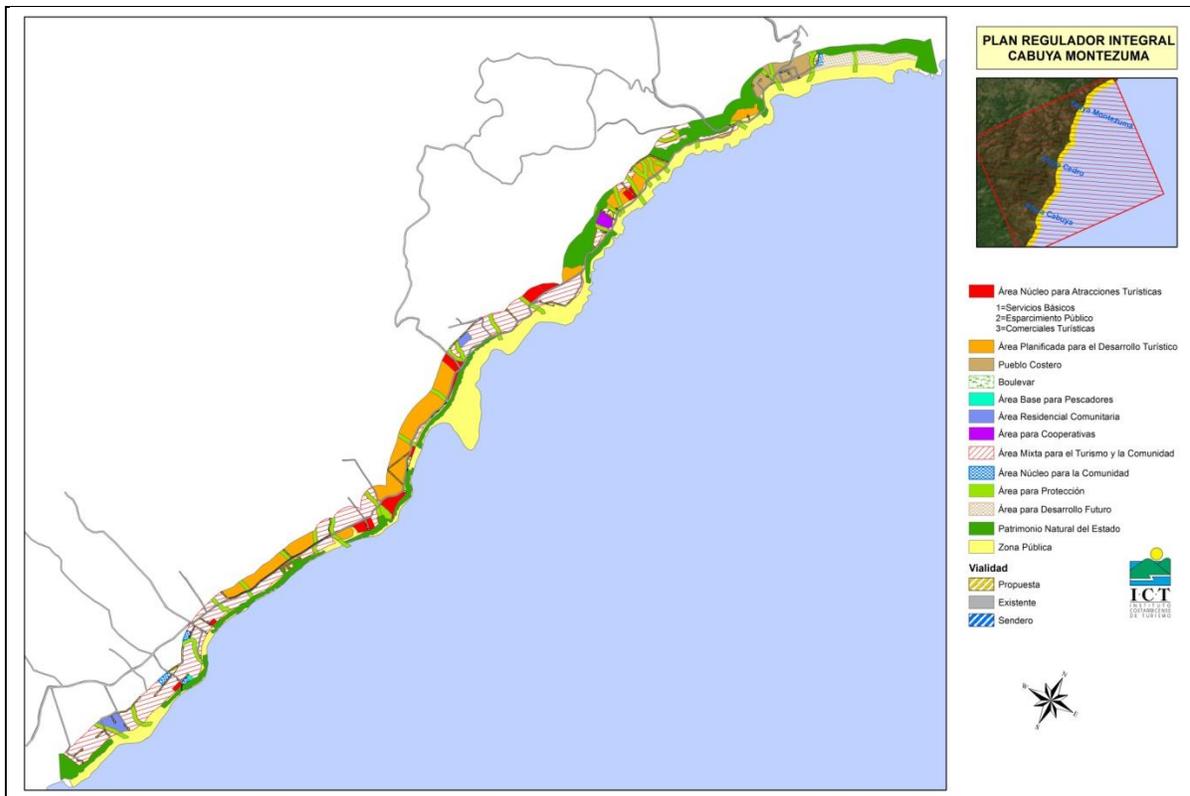
El sector colindante al Centro de Desarrollo Cabuya – Montezuma, es el Centro de Desarrollo Santa Teresa – Mal País, que cuenta con 11 planes reguladores aprobados y publicados en Gaceta, mismos que ha servido de base para el desarrollo turístico de la zona, y que desde la perspectiva del estado Costarricense en la estrategia de planificación costera, están siendo planificados de la misma manera que el Centro de Cabuya – Montezuma, mediante un Plan Regulador Integral denominado Santa Teresa – Mal País.

En dicho sector se ha aplicado sobre la base del Plan Regulador Integral, la Metodología establecida por la SETENA en el Decreto Ejecutivo N° 32967-MINAE, para incluir la Variable Ambiental, se ha clasificado y certificado el Patrimonio Natural del Estado, definiéndose las áreas que no forman parte de la planificación según la Ley de la zona marítimo terrestre mediante un Plan Regulador Costero. El crecimiento proyectado para el sector aledaño de Santa Teresa – Mal País, es el mismo estimado para el Sector VI del Plan General de la UPT ya que comparte el mismo sector con Cabuya – Montezuma.

1.12 Delimitación del Patrimonio Natural del Estado

A efectos de asegurar que la planificación se realiza exclusivamente sobre el espacio costero que forma parte efectivamente de la ZMT, se ha considerado la clasificación y certificación emitida por el Área de Conservación Tempisque en el año 2009, mediante la cual la oficina Sub – Regional de Cóbano del SINAC-MINAET ha establecido de acuerdo a la metodología vigente los terrenos que forman parte del Patrimonio Natural del Estado. El mapeo de la información Figura 7, permite abstraer de la franja costera los terrenos que no forman parte del ZMT.

Figura 7. Patrimonio Natural del Estado clasificado y certificado por el MINAE



Debe considerarse que aún cuando los terrenos PNE administrativamente no forman parte de la ZMT, los mismo no están excluidos de la línea costera y siguen formando parte del espacio turístico, social y económico de la zona, de ahí que es necesario que MINAET-SINAC establezcan políticas y estrategias para la gestión, administración y manejo de estas zonas que vengán a complementar la visión de desarrollo establecida en este plan.

Capítulo II

2. Caracterización y diagnóstico

De conformidad con el Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros, el diagnóstico local de las potencialidades y restricciones del área a planificar en los ámbitos **ambiental, social y turístico**, se realizarán mediante la aplicación en su totalidad del PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA INTRODUCCIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL EN LOS PLANES REGULADORES U OTRA PLANIFICACIÓN DE USO DEL SUELO establecido en el **Decreto Ejecutivo N° 32967-MINAE**.

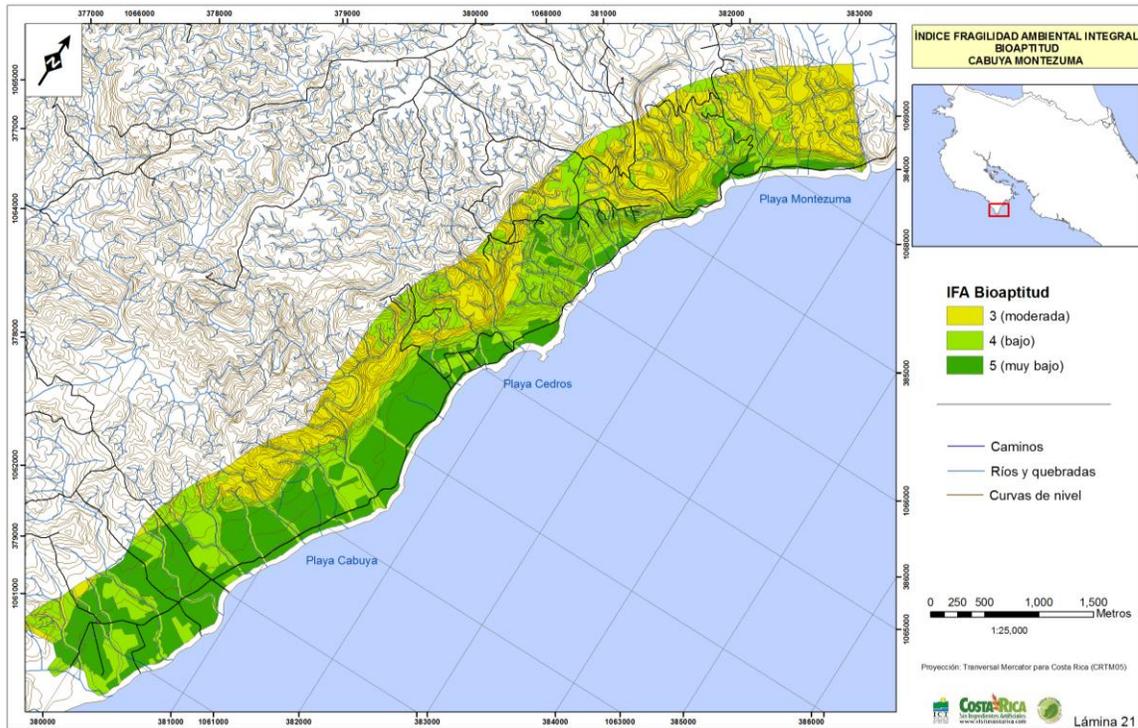
El sector costero donde se ubica el presente Plan Regulador Integral Cabuya – Montezuma, cuenta con la respectiva Viabilidad Ambiental otorgada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental mediante Resolución N° 327-2010

Como parte del proceso de obtención de la Viabilidad Ambiental, se presentan los análisis correspondientes a los Índices de Fragilidad Ambiental avalados por la SETENA, aplicados a la zonificación del Plan Regulador Integral.

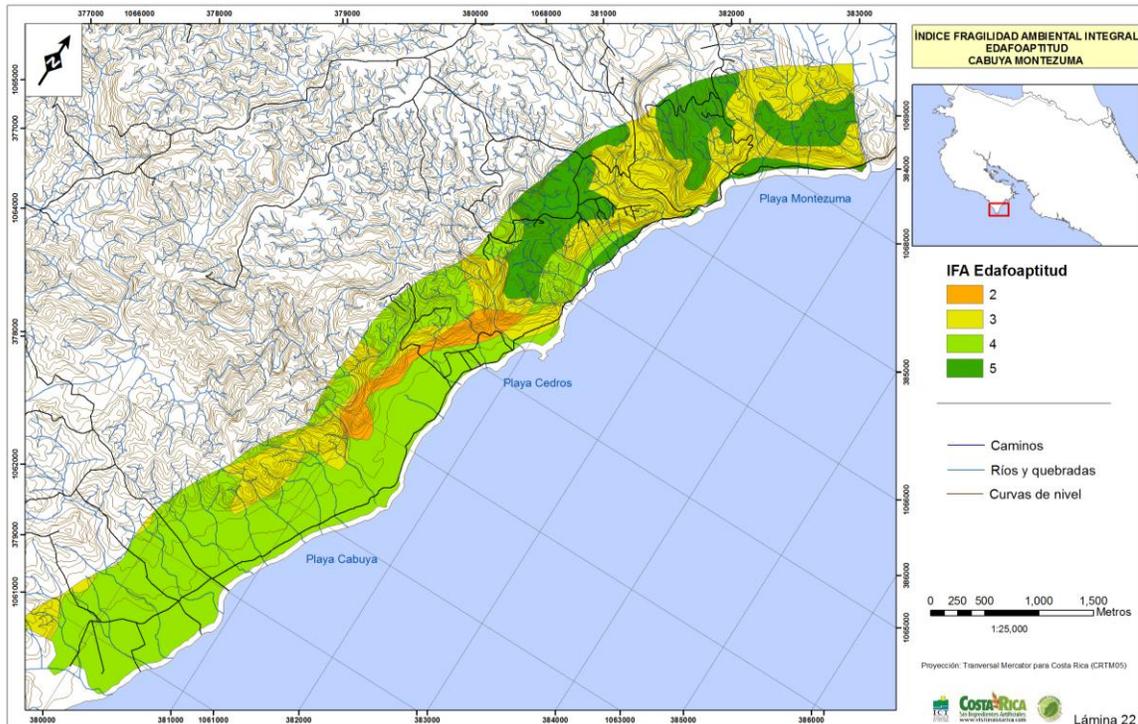
i. IFA Antropaptitud



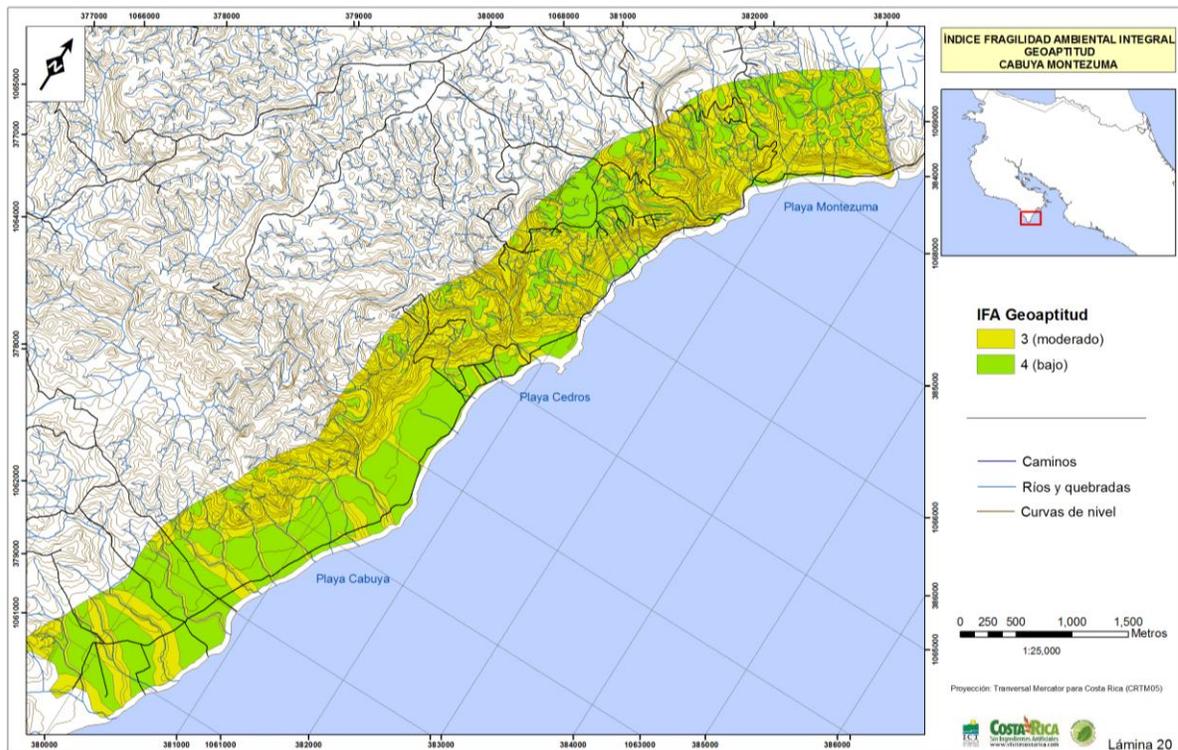
ii. IFA Bioaptitud



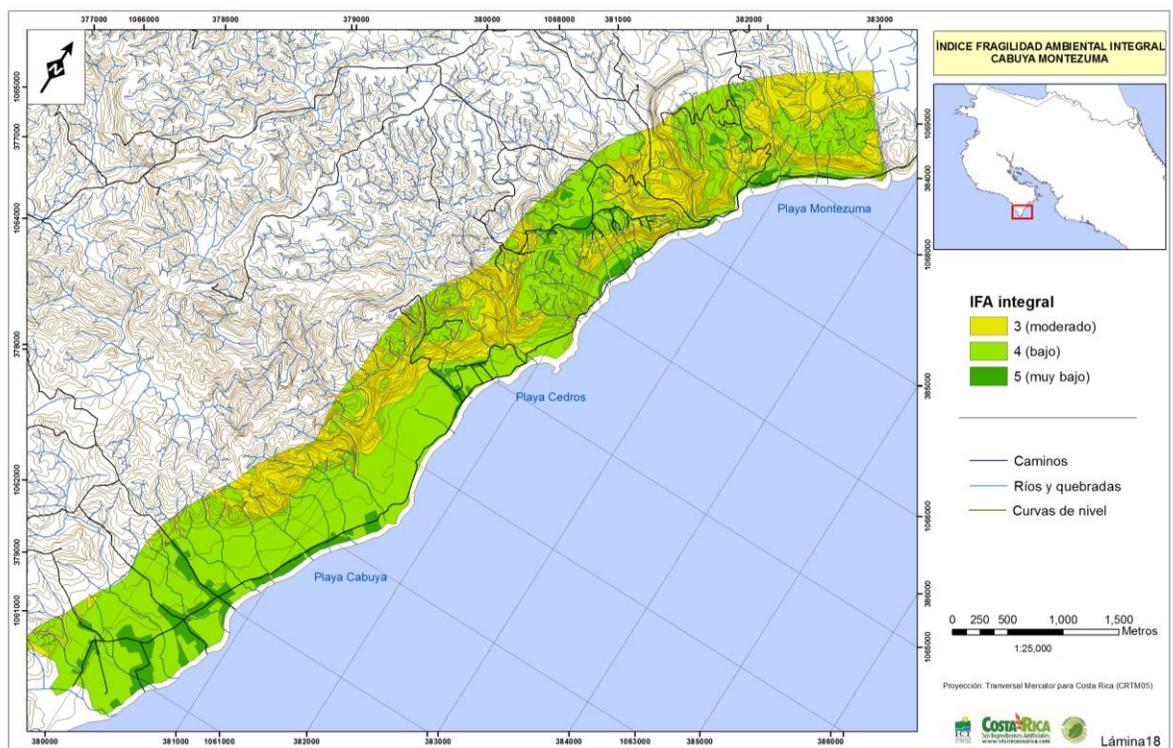
iii. IFA Edafoaptitud



iv. IFA Geoaptitud



v. IFA Integrado



De esta manera los documentos, gráficos y mapas que fueron generados en los análisis y productos requeridos de acuerdo al decreto ejecutivo arriba mencionados, se consideran parte integral de este documento de plan regulador costero.

La documentación necesaria para la evaluación del entorno se presentó a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental – SETENA de acuerdo con el procedimiento establecido se obtuvo la respectiva **Viabilidad Ambiental**, así como las disposiciones de orden ambiental, que deberán ser observadas por el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano en el proceso de implementación y gestión del Plan Regulador Integral.

Para completar la caracterización y diagnóstico de algunas variables especialmente importantes en los planos de turismo y administración costera, se incluyen a continuación algunos aspectos específicos en la valoración del espacio costero.

2.1 Análisis social

El análisis social se complementa con un análisis de la ocupación actual, sean ocupantes y/o pobladores locales de la zona marítimo terrestre en el sector a planificar y con un análisis de posibles infracciones detectadas a lo dispuesto en la Ley 6043. Si bien es cierto que las condiciones sobre este particular no representan ningún obstáculo a la planificación dado que la ZMT es un bien de dominio público imprescriptible sobre el que no se generan derechos salvo los que correspondan a lo que dicta la ley 6043 (art. 1), la información resultante será de utilidad sobre todo a la hora de implementar y gestionar el plan regulador

a) Censo de actuales ocupantes y/o pobladores locales

El análisis poblacional para el Sector permitió establecer que la zona cuenta con la particularidad de expresar un intercambio multicultural debido a la presencia y convergencia de varias personas procedentes de distintos países que interactúan y forman parte de la identidad cultural del área.

El Sector Cabuya se caracteriza por ser el de mayor concentración de población local oriunda de la Península, no cuenta con un nodo funcional que permita la concentración de usos básicos no complementarios, es necesario promover una mayor densificación urbana del sector, su crecimiento ha sido progresivo, vinculado directamente por la cercanía de la Reserva Absoluta Natural Cabo Blanco.

Cuadro 6 Indicadores Socioeconómicos y Demográficas

Variables	Indicadores	Total	SECTORES		
			Cabuya	Cedro	Montezuma
Demográficas	Total de Población	735	303	73	359
	% Población Masculina	53,5	53,8	54,8	51,8
	% Población Femenina	46,5	46,2	45,2	48,2
	Área en Km ²	9,2	3,3	2,0	3,9
	Densidad Poblacional	79,9	91,1	36,5	92,0
Economía	Total de Fuerza de Trabajo	563	232	63	268
	% de PEA	42,7	48,3	36,5	43,3
	% PEA Ocupada	97,7	96,4	100	96,6
	% PEA Desocupada (Desempleo)	2,3	3,6	0,0	3,4
	% de PEI	57,3	51,7	63,5	56,7
Educación	Población de más de 5 años	652	273	71	308
	% Ninguna	13,4	13,6	18,3	8,4
	% Kinder	4,3	1,1	11,3	0,6
	% Primaria	49,2	64,8	28,2	54,5
	% Secundaria	20,5	16,1	18,3	26,9
	% Parauniversitaria	1,4	0,0	2,8	1,3
	% Universitaria	11,2	4,4	21,1	8,1
Viviendas	Total de Viviendas	256	102	46	108
	Densidad de viviendas	27,8	30,9	23,0	27,7
	Tipo				
	% Casa Independiente	95,9	96,1	100,0	91,7
	% En edificio	2,2	0,0	0,0	6,5
	% Tugurio	1,9	3,9	0,0	1,9
	% Otro	0,0	0,0	0,0	0,0
	Tenencia				
	% Ocupada Propia, paga	59,4	75,5	30,4	72,2
	% Ocupada Propia, pagando	0,7	0,0	2,2	0,0
	% Ocupada Alquilada	8,3	6,9	8,7	9,3
	% Ocupada Otra	7,9	2,0	8,7	13,0
	% Ocupada Precario	0,7	2,0	0,0	0,0
	% Desocupada Alquiler o venta	3,7	6,9	4,3	0,0
	% Desocupada Construcción	2,2	0,0	6,5	0,0
	% Desocupada Temporal (Vacacional)	16,1	6,9	37,0	4,6
% Desocupada Otra	7,4	0,0	2,2	2,0	
Servicios Básicos	Agua				
	% Tubería dentro de la vivienda	61,2	95,5	8,7	79,4
	% Tubería fuera, pero dentro del lote	22,3	0,0	52,2	14,7
	% Tubería fuera de lote o edificio	16,5	4,5	39,1	5,9
	Electricidad				
	% ICE O CNFL	92,0	92,0	95,7	88,2
% No hay	8,0	8,0	4,3	11,8	

Variables	Indicadores	Total	SECTORES		
			Cabuya	Cedro	Montezuma
	Servicio Sanitario				
	% Tanque Séptico	85,3	80,7	87,0	88,2
	% Pozo o Letrina	13,2	15,9	13,0	10,8
	% No tiene	1,5	3,4	0,0	1,0

Fuente:. Segmentos Censales y Cálculo de Población al 30 de Diciembre del 2006 del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), Balances de Atención Primaria del 2006 del Área de Salud Peninsular.

El poblado de Cabuya está es una unidad vecinal consolidada que debe densificarse y promover nuevos usos, carece de cuadrantes y un centro principal lo que impide su fortalecimiento como una unidad vecinal, además juega un papel estratégico debido a que cuenta con una vía que comunica con el sector de Malpaís.

Es relevante señalar que por los motivos citados este sector dependen comercial, económica y socialmente de Cóbano quien cumple como el nodo estratégico dentro de la dinámica urbana.

El Sector Cedros está constituido por un conjunto de residencias recreativas dispersas que no representan una unidad vecinal, se localiza entre las unidades más importantes del Sector que son Cabuya y Montezuma, esto hace que su desarrollo sea de menor intensidad aunado a la carencia de acueducto que suministre el agua y a la escasez de servicios básicos y complementarios.

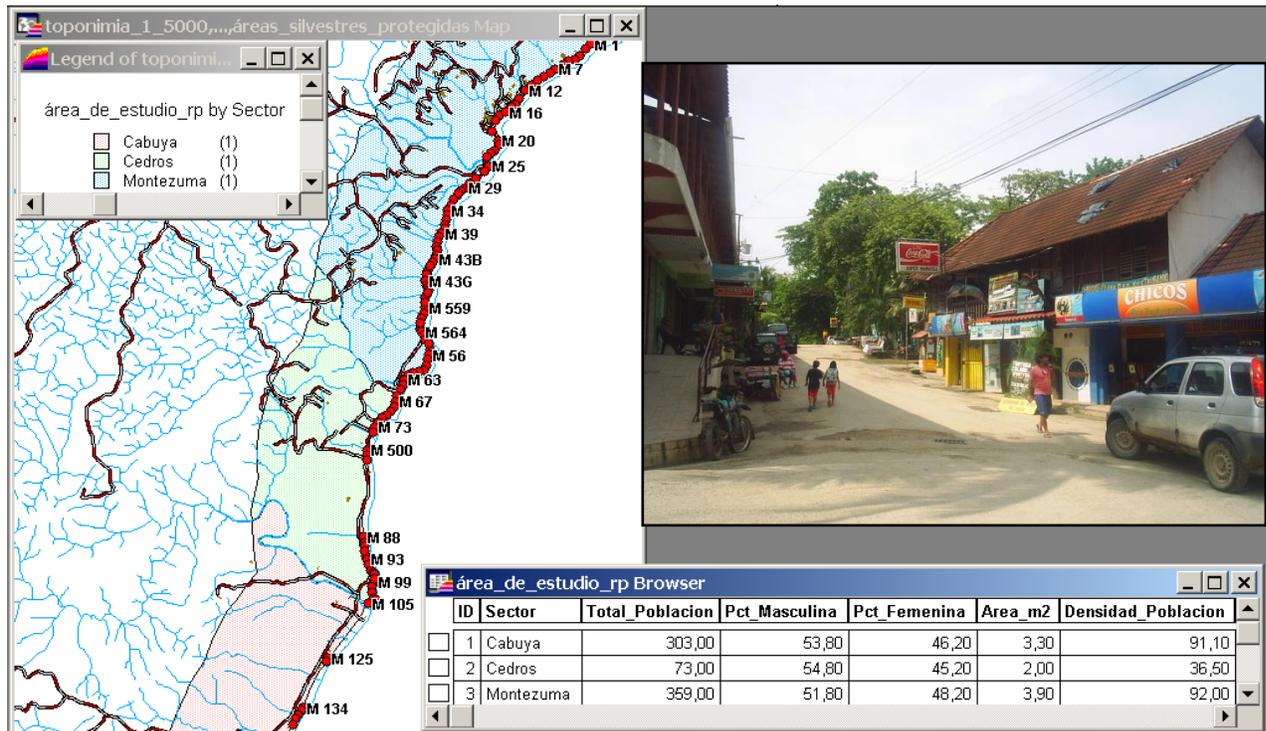
El Sector Montezuma que muestra un desarrollo urbano concentrado en el centro de Montezuma en donde se localizan los servicios institucionales, básicos y complementarios, además de la infraestructura turística, asimismo cuenta con un crecimiento lineal con presencia de residencias locales e infraestructura turística de alojamiento y alimentación las cuales son de baja intensidad, su comunicación es con Cóbano del cual depende social y económicamente.

Luego de la descripción de los sectores se debe plantear el tema del crecimiento poblacional y habitacional como un elemento vinculado estrechamente dinámica urbana debido a que podría generarse presión en la cantidad, cobertura y capacidad de los servicios y de la infraestructura para atender la demanda futura, por este motivo el análisis de estas variables es relevante para el desarrollo del área.

El Sector tiene una población total de 735 habitantes que se localizan distribuidos en toda el área concentrándose en un 48,8% en el Sector Montezuma, un 41,2% en el Sector Cabuya y el restante 10,0% en el Sector Cedro.

El crecimiento progresivo que ha estado presentando el Sector en los últimos años permite establecer un desarrollo que no genere fuerte presión e impactos sobre el ambiente natural y humano.

Figura 8 Datos de población según levantamiento de campo



Fuente: Documentación Base de Licitación

Análisis de condición de ocupación de la tierra

La información de este apartado procede del Registro Nacional de Concesiones del Registro Nacional, la cual permite señalar que en la actualidad existe en el área un plan regulador vigente, el Plan Regulador Costero Playa Manchas que cuenta con un total de 5 concesiones inscritas conforme a la ley. (Ver Anexo 1 Listado de Concesiones).

Según el trabajo de campo realizado se observó que en el Sector Cabuya las edificaciones que predominan son de carácter residencial local y recreativo con poco desarrollo de edificaciones para alojamiento y alimentación; el Sector Cedros muestra un desarrollo residencial recreativo disperso y el Sector Montezuma es el que presenta una mayor concentración de edificaciones residenciales, comerciales, de servicios e institucionales en comparación con los demás sectores.

b) **Infracciones detectadas a lo dispuesto en la ley de la ZMT**

El tema de infracciones es relevante para el estudio debido a que permite señalar violaciones a la Ley 6043 en el Sector tales como rotulación de terrenos en venta, ocupación de residencias, comercios y servicios en la Zona Pública, cercado, destrucción o traslado de mojones.

Es evidente que existe una ocupación en Zona Marítimo Terrestre (ZMT) que se está dando de manera ilegal, lo que genera trastornos al Concejo Municipal del Distrito Cóbano quien administra esta zona, primero porque existe una violación a la Ley y segundo porque la ocupación no está permitiendo la generación de ingresos (canon y otros impuestos) que desde luego son importantes para administración del sector costero.

Entre las infracciones más comunes que se observan están la venta de terrenos, residencias recreativas ubicadas en Zona Pública, terrenos cercados con mojones dentro de su área, construcciones e infraestructura en zonas donde no existe plan regulador e invasiones en zonas de manglar y humedales.

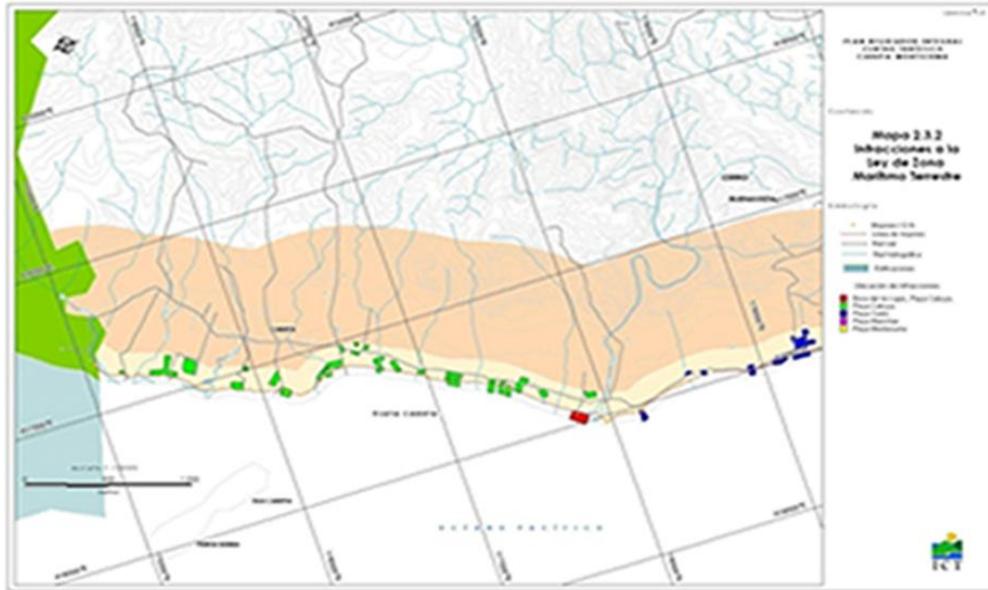
Figura 9 Infracciones a la Ley de la ZMT, sector Montezuma



Fuente: Documentación Base de Licitación

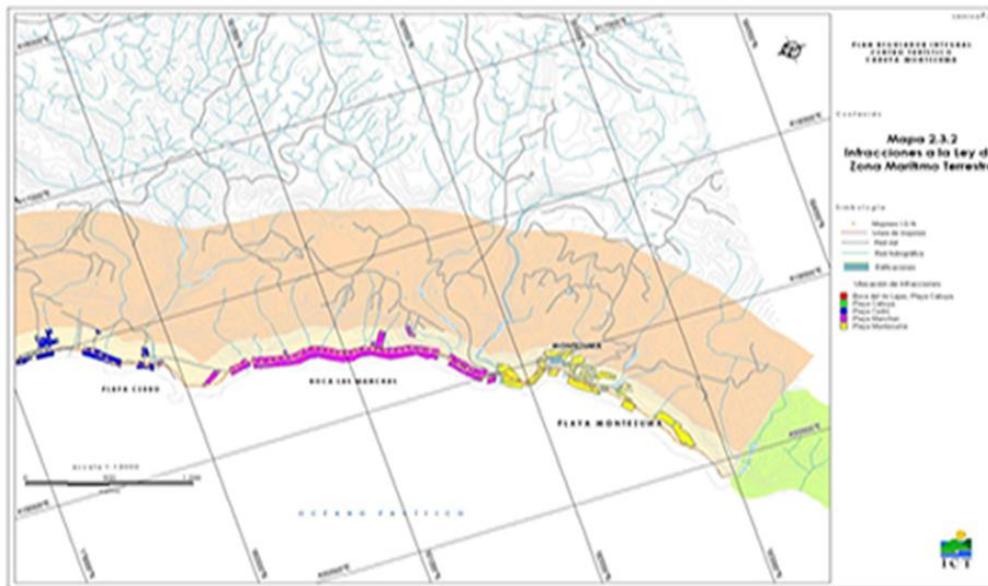
En el análisis de infracciones para el Sector en materia de servicios e infraestructura tenemos que hay 9 violaciones a la Ley de ZMT en el Sector lo que implica la necesidad de variar el trazo de las vías para recuperar este espacio de uso público.

Figura 10 Infracciones a la Ley de la ZMT



Fuente: Documentación Base de Licitación

Figura 11 Infracciones a la Ley de la ZMT



Fuente: Documentación Base de Licitación

En total se contabilizaron un total de 21 sitios o segmentos en donde existen claras violaciones a la Ley de ZMT que se vinculan a la ocupación ilegal de la Zona Pública y que se convierten en sitios en donde se debe aplicar un proceso de renovación urbana que

implique la recuperación de estas zonas para el uso público. (Ver Anexo 2 Listado de Infracciones a la Ley de ZMT)

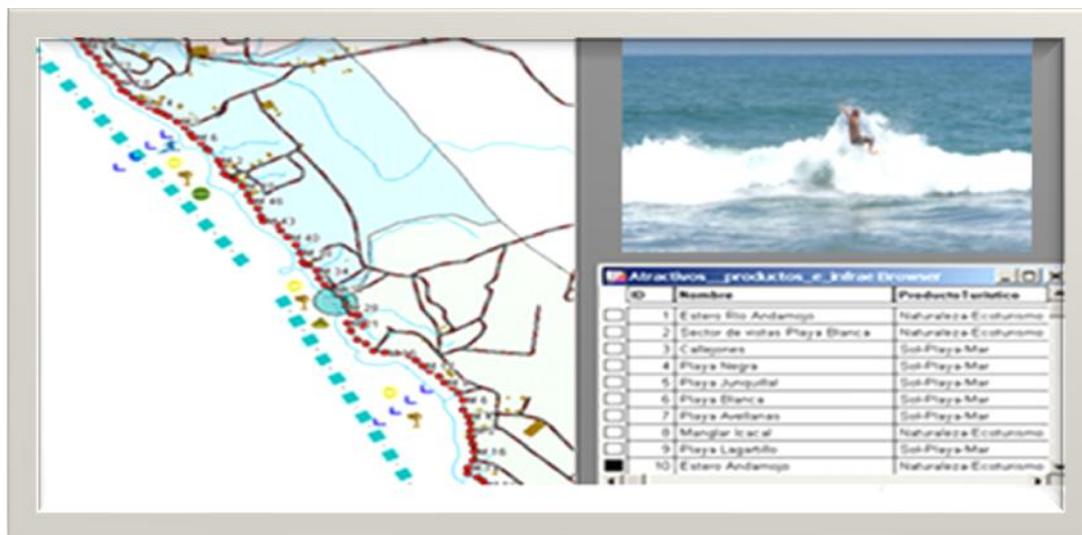
2.2 Análisis Turístico

a) Análisis de patrimonio turístico en relación con atractivos, productos turísticos y segmentos y nichos de mercado

El análisis turístico que se realiza para la planificación espacial de un área determinada, permite dar a conocer cuáles son las potencialidades, oportunidades y deficiencias que posee un sector en cuanto a atractivos turísticos, infraestructura y demanda turística.

Para el análisis de atractivos turísticos se consideraron tres categorías principales, los recursos históricos y monumentales, los recursos culturales y los recursos naturales los cuales permitieron establecer un listado de los principales recursos turísticos existentes en cada zona. Ver Anexo 3 Listado de Atractivos Turísticos Actuales y Potenciales.

Figura 12 Análisis de Atractivos, distribución de atractivos Turísticos



Fuente: Documentación Base de Licitación

Básicamente la playa y la forma de vida se establecen como los atractores principales de la zona. Los poblados de cabuya y Montezuma representan espacios culturales que le imprimen una identidad muy particular a la zona. La mezcla de nacionalidades y costumbres han tejido una red social particular que posiblemente se ha alejado del concepto de comunidad local en el contexto del país, pero que por sus particularidades funciona como atractor a la zona.

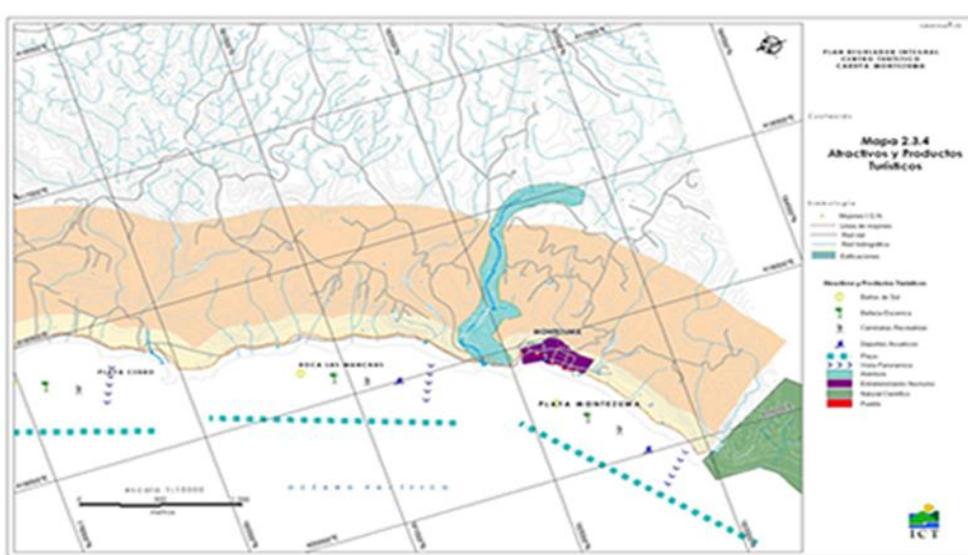
Basado en lo anterior, el Sector se ha caracterizado en los últimos años por el incremento paulatino de actividades turísticas vinculadas a residencias recreativas, al atractivo sol y playa y de deportes acuáticos como surfing, kayaking y pesca deportiva lo que ha producido el desarrollo de varias empresas tour operadoras que promueven el turismo natural y de aventura como tours a cataratas, canopy, cabalgatas, cuatriciclos y viajes a las Islas del Golfo

Figura 13 Atractivos y productos



Fuente: Documentación Base de Licitación

Figura 14 Atractivos y productos



Las dos principales playas en la zona son Playa Cabuya que es una playa de arena blanca, situada entre plataformas rocosas con segmentos intermedios de arena clara en

algunos sitios casi blanca, con una longitud de 4 Km. Oleaje fuerte y profundas aguas, es el sitio ideal para bucear. La riqueza de su vegetación y su potencial en agua dulce hacen que tenga una gran belleza escénica. Ideal para el buceo libre y la fotografía. Y Playa Montezuma, es una playa pequeña de mucha belleza escénica, zonas rocosas que crean pequeños arroyos, cascadas y estanques. Se puede practicar el buceo con snorkel, hay mucha vida marina. Ofrece una exuberante vegetación y es el refugio de numerosas especies de animales, como los monos aulladores, monos congos y aves.

Nichos de Mercado

El **Producto Sol-Playa-Mar** es el producto emblema de la zona. El sector ofrece buenas condiciones para la práctica de deportes acuáticos como el surfing y kayaking, pero que tienen limitantes para el aprovechamiento del producto mar debido a las características de mar abierto. El desarrollo del Sector debe vincularse al uso apropiado del espacio de playas para la práctica de actividades de deportes de playa, pesca deportiva, deportes acuáticos, caminatas, baños de sol y descanso; por lo que deben mejorarse las condiciones de acceso a los sectores que conforman el área.

Desde la línea de playa el producto central tiende a complementarse marginalmente con productos en los segmentos de **naturaleza-aventura** (catarata Montezuma, Isla Cabuya, río Lajas, Reserva Natural Absoluta Cabo Blanco y Reserva Natural Nicolás Wessberg), con actividades de caminatas, observaciones de flora y fauna, safaris fotográficos, canotaje, kayaking, surfing, kayaking, tours en cuatriciclos, caminatas, canotaje, ciclismo de montaña, escalada, canopy, entre otros.

Análisis de demanda turística

Basados en los resultados de la encuesta del año 2008 (1 al 20 de noviembre), podemos desglosar el perfil del turista que visita la zona de la siguiente manera: en su mayoría son solteros, con educación universitaria y con edades entre los 25 a 25 años; en su mayoría procede de USA y Alemania, vienen recomendados por amigos, organizaron el viaje independientemente, viajan con amigos; utilizan transporte público y hoteles, permanecen 2 noches en la zona y gastan aproximadamente \$ 100 diarios. Las actividades más importantes que realizaron fueron de sol y playa y surf, así mismo lo que mayoritariamente les gustó fue la playa, la gente y la naturaleza y, lo que no le gustó fue la suciedad, nada le desagradó y la mala señalización.

Capítulo III.

3. Propuesta estratégica de la planificación

La zonificación parte de una visión de escenarios de mediano plazo para el desarrollo regional donde Cabuya - Montezuma, dado su potencial turístico, estaría jugando un papel catalizador para el desarrollo integral de toda la unidad de Planeamiento. Los escenarios (cuadro 7) reflejan los esfuerzos de intervención necesarios en áreas estratégicas para lograr una mejor posición competitiva del turismo y por ende, de toda la región de Puntarenas.

Cuadro 7 Escenarios analizados

Ejes	Escenario 1 (tendencial)	Escenarios 2 (recomendado)	Escenario 3 (ideal)
Mercado meta	El mercado meta continua realizando paseos y viajes cortos con enfoque de sol y playa y actividades de diversión	Se diversifica el mercado meta y se realizan esfuerzos para diversificar el producto con la incorporación de nuevos atractivos y conceptos turísticos para el mercado nacional y extranjero	Se logra el posicionamiento de un nuevo concepto de producto turístico en la península (sector 6 de la unidad de planeamiento) para el mercado nacional y extranjero
Oferta	En el corto y mediano plazo la oferta se centra en un crecimiento desordenado y de baja calidad	En el mediano plazo se diversifica la oferta de producto incorporando los conceptos de naturaleza y ruralidad principalmente en el extremos de la península	Se consolida nueva oferta que incluye microempresas de hospedaje, transporte y operación que comercializan productos con enfoque en la unidad de planeamiento
Demanda	La demanda crece a un nivel bajo. La poca diversificación no genera cambios en el corto plazo	Debido a los esfuerzos de inversión en servicios, diversificación de atractivos y generación de nuevos productos , se incrementa la demanda	Se fortalecen nuevos sectores empresariales con nuevos productos en la cadena de comercialización que consolidan Cabuya Montezuma como destino turístico
Encadenamientos	El sector turístico se desarrolla aislado del resto de la economía de la zona, generando escasos encadenamientos en cuanto a productos, insumos y servicios.	Mediante la cooperación se generan algunos encadenamientos entre la operación turística y los sectores de transporte acuático, suministros, servicios y artesanías	Los encadenamientos se consolidan generando subsectores turísticos con presencia y poder de negociación en la cadena de comercialización turística

Accesibilidad	En el corto plazo el acceso mantiene una condición precaria. El transporte acuático desde Puntarenas continúa siendo la base de comunicación	En el mediano plazo se mejora sustancialmente las condiciones de la ruta Paquera – Cóbano-Montezuma Mejoran las condiciones de operación del ferry vía Puntarenas y la vía a Caldera mejora el acceso a Puntarenas.	Mejora la condición de interconexión con Puntarenas, la vía Paquera-Montezuma está pavimentada , al igual que la interconexión con Guanacaste norte y el Aeropuerto Daniel Oduber
Relación con la comunidad	La relación de la comunidad con el sector turismo se desarrolla lentamente. Muchos de los beneficios generados no se perciben en los centros de población locales	Por medio de crecimiento planificado y enfocado en el desarrollo, los pobladores perciben beneficios en la generación de empleo y oportunidades para el desarrollo de pequeñas empresas.	Se fortalece el empleo relacionado con el turismo y se consolidan empresas locales en el área de servicio generando nuevas fuentes de beneficio para la comunidad
Uso del suelo	Continúa la ocupación ilegal generando crecimiento desordenado asociado con impactos negativos sobre atractivos, productos y personas	La aplicación del plan regulador logra equilibrar el desarrollo y desacelera la generación de impactos negativos sobre los atractivos y productos turísticos	La aplicación del plan se logra en un 100% deteniendo y controlando impactos y generando altos ingresos para el concejo de distrito de Cóbano que le permite reinvertir en todo el distrito.
Infraestructura y servicios	El desarrollo de la infraestructura- servicios se mantiene estancado, provocando un efecto negativo sobre las comunidades.	Se mejora infraestructura servicios, generando en la zona nuevas alternativas para el desarrollo	La totalidad de la infraestructura y servicios rinden al 100%, con esto se abre las puertas para la inversión y las comunidades se muestran satisfechas.

La zonificación del área turística deberá contemplar como meta el escenario 2 para el corto y mediano plazo y asumir que con los cambios iniciales la zona se enrumbará hacia el escenario 3 en el largo plazo. Por lo pronto, es urgente salir de la ruta que lleva el escenario tendencial.

El Sector presenta la particularidad de poseer dos nodos urbanos con diferente desarrollo urbano y con identidad propia que son Montezuma donde se concentra la actividad turística y residencia local, y Cabuya que se caracteriza por ser un poblado de residencias locales lo cual es positivo debido a la interacción social y cultural que se presenta entre ambas comunidades.

El Sector cuenta con gran competencia con Santa Teresa y Malpaís, quienes muestran un desarrollo urbano más intenso en materia de servicios, comercio e infraestructura turística, lo cual es beneficioso para Montezuma y Cabuya debido a que el desorden se está concentrando en Santa Teresa y ellos, presentan un desarrollo más lento de baja intensidad, situación que ellos plantean como positiva debido a que no quieren ese desarrollo para el sector.

El Sector se promueve como un destino eco turístico en donde predomina un desarrollo de baja densidad en materia turística y residencial que se conjuga con la naturaleza del área.

El Sector cuenta con la Reserva Natural Absoluta Cabo Blanco la cual es un atractivo importante para los(as) visitantes el cual no ha sido aprovechado de manera efectiva por las personas que habitan el área.

Las vías de acceso desde Cóbano y Malpaís se encuentran en regular y mal estado lo cual hace que el corredor vial turístico que tiene la zona no sea aprovechado ni fortalecido para mejorar la dinámica social, económica y turística del sector.

El Sector cuenta con atractivos y productos turísticos que pueden ser potencializados y fortalecidos para atraer más visitantes o residentes al área, o sea, no se ha desarrollado un polo turístico de desarrollo en el Sector.

En cuanto a los servicios básicos, complementarios y de emergencias tenemos que los acueductos no cuentan con la infraestructura para el suministro y almacenamiento de agua, la vía que comunica con Cóbano está en regulares condiciones lo que genera problemas en la interacción social y económica afectando con ello el desarrollo de la zona, no hay Cruz Roja ni Estación de Bomberos que presten una rápida atención a las emergencias ocasionando problemas de seguridad y salud en el Sector.

3.1 Abastecimiento de agua

El suministro y abastecimiento del servicio de agua para consumo humano es brindado por dos acueductos rurales administrados por Asociación de Acueducto Rural (ASADA) de Cabuya y Montezuma.

La ASADA de Cabuya³ agrupa unos 250 abonados, prestando cobertura desde Cabuya hasta llegar al río Lajas. Las nacientes producen entre 2.8 y 1.8 litros por segundo y actualmente no cuentan con problemas de suministro de agua durante todo el año, esto por la baja densidad residencial existente en la zona. La ASADA tiene en la actualidad un proyecto para el reforzamiento de la tubería para que tenga mayor capacidad.

³ Fuente: Sra. Rosaura Ledezma, miembro de la junta directiva de la ASADA

La ASADA de Montezuma⁴ cuenta con 210 abonados y cubre el servicio entre Montezuma y Quebrada Manchas. Tiene 4 pozos localizados en Cóbano que producen 3 litros por segundo cada uno, pero en época seca tienen problemas de abastecimiento debido a una merma de la producción de agua de los pozos y por la poca capacidad de los tanques de almacenamiento. No hay proyectos futuros en materia de infraestructura pero quieren hacer un estudio para conocer la capacidad real de los pozos.

El área que se localiza entre la Quebrada Manchas y el río Lajas no cuenta con suministro de agua mediante ASADA, por lo deben utilizar pozos debidamente inscritos o de forma ilegal para auto suministrarse el recurso.

Es indiscutible que el Sector necesita una mayor inversión en infraestructura para la distribución y almacenamiento de agua que corresponde a la capacidad y alcance de las cañerías y la capacidad de los tanques.

3.2 Tratamiento a aguas servidas y su reincorporación al medio ambiente

En materia de manejo de aguas residuales, la ausencia de sistemas de alcantarillado y plantas de tratamiento provoca que, con frecuencia, estas sean depositadas directamente en ríos y quebradas, con el correspondiente impacto negativo en los ecosistemas y en la salud humana.

Por su parte, en relación con el manejo de desechos sólidos, como resultado de la falta de rellenos sanitarios, se presentan deficiencias, que se reflejan en plagas de insectos y roedores transmisores de distintas enfermedades que afectan a la población.

En consecuencia, reviste carácter de urgencia lo relativo a buscar solución a los problemas de manejo de desechos sólidos y aguas residuales.

Sin embargo hasta tanto no se defina un espacio adecuado, se debe de cumplir con realizar plantas de tratamiento individuales a fin de ajustarse a las regulaciones establecidas por el Ministerio de Salud en la normativa vigente para cada caso en particular.

⁴ Fuente: Sr. Martín Arroyo miembro de la ASADA Montezuma

3.3 Tratamiento de los desechos sólidos generados por los desarrollos turísticos futuros

En el plano regional o local no existe la infraestructura necesaria para dar un manejo apropiado a los desechos sólidos y líquidos. La situación actual es la siguiente:

Los desechos sólidos son recogidos de manera privada (personas que brindan el servicio de recolección) haciendo su disposición final en el vertedero de Cóbano, No existe en el plano regional un relleno sanitario.

No existen sistemas de alcantarillado y de plantas de tratamiento que posibiliten un manejo adecuado de las aguas residuales generados por la población de la zona.

La mayor parte de las viviendas tienen tanque séptico o letrinas como medio para evacuar los desechos y las aguas residuales lo que provoca una serie de impactos en los ecosistemas marino costeros y en la salud humana.

Para el impulso de un mayor desarrollo turístico y/o residencial en el sector es esencial considerar la búsqueda de espacios que permitan impulsar proyectos para el tratamiento y manejo apropiado de las excretas y aguas residuales, preferiblemente fuera de la ZMT.

3.4 Análisis de la capacidad para la generación de energía eléctrica actual y futura

El Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) cubre actualmente la totalidad de las áreas pobladas, existiendo la capacidad de extenderse a nuevos puntos.

En el campo de las telecomunicaciones, se cuenta con servicio de telefonía fija o residencial, con telefonía móvil o celular, teléfonos públicos y servicio de Internet, cuya cobertura y calidad no dista mucho de la del resto del país, a excepción de la telefonía celular que presenta mayores dificultades ligadas a la cobertura de la señal principalmente en Montezuma, Cedros y Cabuya. Todos suministrados por Instituto Costarricense de Electricidad (ICE). Los aspectos de demanda de servicios serán tratados con mayor detalle en el Capítulo correspondiente al Modelo de Implementación.

3.5 Jerarquización de inversiones de corto y mediano plazo.

Vialidad

La Ruta Nacional N° 160 que conecta Paquera (vía de entrada marítima) con Cóbano y, para acceder a Montezuma se debe tomar la Ruta 6-1-12-1 que es una vía cantonal. La primera ruta está pavimentada y se encuentra en buenas condiciones, mientras la segunda, es de lastre y tierra que están en malas condiciones. Actualmente existen proyectos viales para el mejoramiento de estos accesos incluyendo mejoras en puentes.

En cuanto a las vías que se encuentran dentro del Sector se indica que en términos generales son de tierra y lastre, y la gran mayoría se encuentran en regular y mal estado lo que impide un adecuado tránsito vehicular afectando a los(as) pobladores(as) locales y a los(as) visitantes.

La conexión vial entre el sector y Malpaís, se encuentra en muy mal estado provocando condiciones de distanciamiento y carencia de cohesión e interacción social, económica, comercial y turística, entre ambos sectores. Esta ruta actualmente se utiliza para el uso de turismo aventura como tours en cuadríciclos, ciclismo de montaña, entre otros. En ese sentido se recomienda habilitar esta vía para crear un Corredor Vial Turístico que posibilite la integración y fortalecimiento de esta unidad espacial en beneficio del distrito.

En términos generales se sugiere la realización de inversiones en el mejoramiento de la superficie de rodamiento de estas vías para facilitar el tránsito y aumentar el atractivo de la región, especialmente entendiendo que ésta compite con polos de desarrollo turístico muy fuertes, como lo son Santa Teresa, Tambor, Sámara, Tamarindo, El Coco, Jacó y Papagayo.

Figura 15 Mapa síntesis de la vialidad

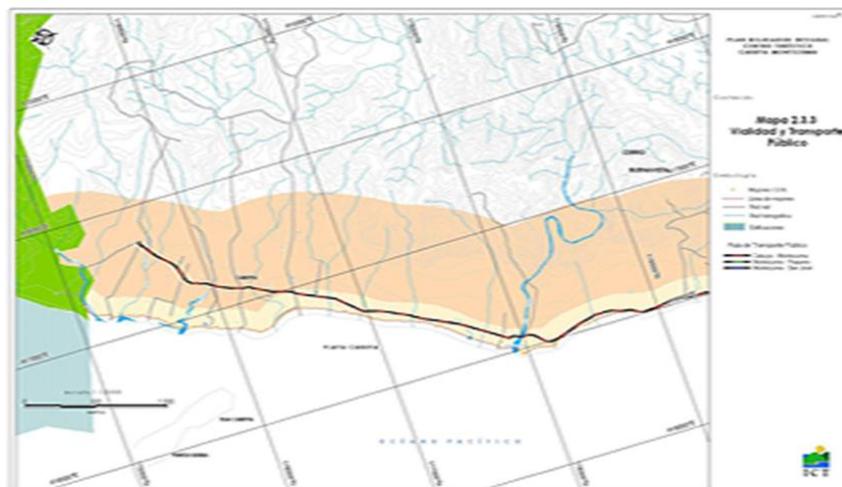
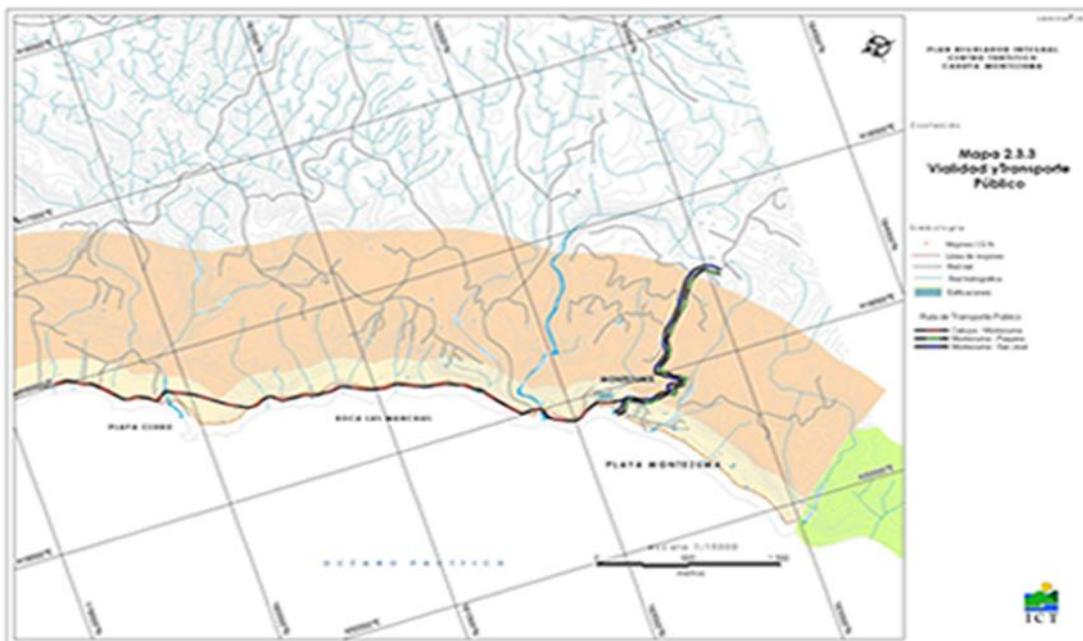


Figura 16 Mapa síntesis de la vialidad



Análisis de los sistemas de transporte

Existe servicio de autobús desde Cabuya a Montezuma (ida-vuelta), de Montezuma a Paquera (ida-vuelta) y de Montezuma a San José (ida-vuelta) el cual pertenece a la empresa privada llamada Hermanos Rodríguez. (Ver Anexo 5 Indicadores de Servicios Complementarios e Infraestructura)

Se cuenta con servicios de taxi formal desde Cóbano y Paquera, y de taxis informales por todo el área.

Se carece de transporte vía aérea y la pista de aterrizaje más cercana es la de Tambor la cual es privada pero es utilizada por rutas comerciales como Sansa y Nature Air que se encuentra a unos 40 minutos del Sector.

El servicio de ferry entre Paquera y Puntarenas que es brindado por la empresa Naviera Tambor. Existe además transporte informal que presta servicio a Puntarenas, Jacó y las Islas del Golfo.

Análisis de servicios complementarios

El Sector posee también en su entorno con servicios complementarios y de emergencia que prestan cobertura al sector, entre ellos sobresalen la sede del Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, Agencia del Banco Nacional de Costa Rica, Subregional Ministerio de Agricultura y Ganadería, Clínica de Cóbano (Área de salud Peninsular) y Puesto de Policía de Proximidad de Cóbano, entre otros.

En el distrito de Cóbano no se cuenta con Puesto de la Cruz Roja Costarricense y una Estación de Bomberos cuyo servicio es prestado por las sedes localizadas en Paquera a unos 30 minutos de Cóbano y 40 minutos de Montezuma.

Es necesario, no obstante, consolidar espacios adecuados para el buen funcionamiento de estas instituciones⁵ como la inclusión de zonas institucionales que permitan la construcción de puestos o sedes en todo el sector.

3.6 Oferta de fuerza laboral del territorio

Las principales actividades económicas y productivas están vinculadas a actividades turísticas en hoteles y restaurantes, pesca artesanal, construcción, bienes raíces, agricultura y ganadería, comercio y reparaciones, entre otros.

Estas actividades en su conjunto son base de la economía local la cual se encuentra en constante dinámica permitiendo la generación de fuentes de trabajo, principalmente en temporada alta de visitación turística, lo cual trae beneficios para los(as) habitantes del Sector.

El desarrollo inmobiliario está incrementando su presencia promoviendo al área como un sitio en armonía con la naturaleza y que expresa un ambiente de paz, tranquilidad y de relajamiento, en ese sentido se promueve la venta de terrenos y residencias para fines recreativos y de ocupación temporal.

La distribución espacial actual presenta una baja densidad de ocupación⁶, caracterizada por residencias dispersas a lo largo de los caminos existentes, indicando un desarrollo lineal con algunos pequeños núcleos urbanos conformados por residentes locales como el

⁵ En caso de incendios se debe señalar que en el AP no cuenta con hidrantes los cuales son necesarios para atender emergencias provocadas por fuego.

⁶ Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC)

caso de Cabuya, y una mayor concentración de actividades vinculadas a la actividad turística en el poblado de Montezuma.

La mayor parte de estas viviendas son de tipo casa independiente (95,9%) que en su mayoría son propias, además tenemos un porcentaje importante que son de tipo residencial recreativo (16,1%). Asimismo, se observa en la zona un incipiente desarrollo de proyectos residenciales en preventa o venta focalizados en sectores localizados en la periferia del área de estudio.

Existen varias organizaciones comunales: cómo son las Asociaciones de Desarrollo Integral de Cabuya y Montezuma, y la Cámara de Turismo de Montezuma que han realizado esfuerzos importantes que han beneficiado el desarrollo de las comunidades locales. Además existen otros grupos como el Comité de Seguridad Comunitaria, Juntas de Educación, Juntas de Salud, Organismos No Gubernamentales (ONG's), Grupos Ecologistas, que colaboran en el desarrollo del área.

Los espacios culturales y recreativos, son particularmente importantes en el poblado de Montezuma, debido al estado de su infraestructura comunal, por ejemplo, iglesia, escuela, vías, las canchas de deportes. Sin embargo, existen pocas posibilidades para realizar otras actividades al aire libre, ya que no hay parques, canchas multiusos ni áreas de servicios básicos para los(as) visitantes. El punto más fuerte de Montezuma es la actividad nocturna, la cual muestra una gran dinámica sociocultural.

Actividades productivas como la pesca artesanal, la agricultura y la ganadería se encuentran presentes en la identidad de los(as) habitantes.

Los problemas sociales en la zona se manifiestan en temas de seguridad, tales como robos, venta y consumo de drogas, alcoholismo, violencia intrafamiliar y prostitución; debido a la escasa respuesta de las autoridades responsables, ya que no hay puestos de policía en los poblados, el más cercano es el puesto de Policía de Proximidad de Cóbano el cual no cuenta con el recurso humano y material necesario para brindarle una mejor cobertura al área.

Capítulo IV

4. Propuesta de zonificación

La propuesta de zonificación del Plan Regulador Integral incorpora los lineamientos establecidos en el Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros, los análisis realizados de manera conjunta con los funcionarios del Concejo Municipal del distrito de Cóbano en diversas giras realizadas en el proceso de elaboración de la propuesta de zonificación, han permitido determinar las prioridades de desarrollo que mejor satisfacen las necesidades del sector costero, estableciendo así una estrategia de desarrollo que permita establecer áreas para asignar las zonas para residencia local que se ubican en la zona pública y en algunos sectores con condiciones no aptas, la creación de nuevas zonas para comercio y la asignación de espacios para reubicación de establecimientos que se ubican actualmente en la zona pública, todo esto cumpliendo con los lineamientos ambientales que se establecieron en los índices de Fragilidad Ambiental.

El Concejo Municipal del Distrito de Cóbano con el presente Plan Regulador, contará con un instrumento de ordenamiento territorial, cumpliendo así con lo dispuesto en la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, logrando así el cumplimiento de los objetivos trazados al dotar de un instrumento que permita a dicho Concejo Municipal ejercer la adecuada administración de la zona marítimo terrestre. Toda la información generada en el proceso de elaboración del presente Plan Regulador Integral, se dispone bajo un Sistema de Información Geográfica que será trasladado al Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, una vez que se cuente con su debida oficialización, para que sea utilizada en los procesos de gestión y administración de la zona marítimo terrestre.

La zonificación excluye las áreas que forman parte del Patrimonio Natural del Estado que clasificó y certificó el Área de Conservación Tempisque, de manera que estarán señaladas en la zonificación como PNE, sin estar normadas por el Plan Regulador, ya que son administradas por el Ministerio del Ambiente, Energía y Telecomunicaciones.

En cuanto a la vialidad que se ubica en la zona pública, se autoriza su remanencia en ella en el tanto su reubicación en la zona restringida se comprometa por la presencia de condiciones de topografía abrupta y vegetación considerable, así como el patrimonio Natural del Estado. El Instituto Costarricense de Turismo, en el marco de las facultades que le confiere la Ley de la Zona marítimo Terrestre, autoriza la permanencia de esta vías, mediante la vía de excepción establecida en el Artículo 22 de la ley de cita, quedando bajo

responsabilidad del Concejo Municipal del Distrito la obtención de las demás autorizaciones que señala el Artículo 22 que dice:

En la zona pública no se permitirá ningún tipo de desarrollo, excepto las obras de infraestructura y construcción que en cada caso aprueben el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Instituto Costarricense de Turismo, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y la respectiva municipalidad, atendiendo al uso público a que se destinen, o que se trate del establecimiento y 2 Así modificado por el artículo 4 de la Ley No. 6951 del 29 de febrero de 1984 y ampliado tácitamente por la Ley No 7210 de 23 de noviembre de 1990, publicada en La Gaceta No. 238 de 14 de diciembre de 1990.

4.1 Distribución de zonas y cuadros de áreas

El área inicialmente contemplada dentro de los límites del centro Cabuya-Montezuma suma 161.45 hectáreas, de las cuales 116.19 Ha forman parte de la ZMT y 45.26 Ha han sido certificadas por el SINAC MINAET como patrimonio natural del estado.

La asignación porcentual de áreas (71.96% en ZMT y 28.04% en PNE) prácticamente equilibra el uso del espacio turístico entre actividades productivas y actividades de protección y conservación con lo cual el Centro adopta un concepto de desarrollo turístico de bajo volumen posiblemente relacionado con la Figura actual de comunidad local, desarrollo sostenible y naturaleza.

Precisamente, sobre las 116.19 hectáreas de ZMT la propuesta de planificación (ver cuadro 8) equilibra la distribución de usos entre las zonas planificadas para el desarrollo 61.22 % y las áreas mixtas para la comunidad 38.78 % del total, tratando de mantener una Figura de desarrollo y crecimiento turístico de bajo volumen y con participación directa de la comunidad local.

Cuadro 8 Cuadro de Áreas

CUADRO DE ÁREAS DE CABUYA MONTEZUMA				
ZONA PROPUESTA	Sub Uso TAN	SIGLAS	HECTÁREAS	%
Área Núcleo Atracciones Turísticas	1-Servicios Básicos	TAN	0,98	0,84
	2-Esparcim. Público	TAN	0,58	0,50
	3-Comercio	TAN	5,20	4,48
Área Planificada para Desarrollo Turístico		TAP	26,14	22,50
Área Mixta para el Turismo y la Comunidad		MIX	45,06	38,78
Área Núcleo para la Comunidad		CAN	1,20	1,03
Pueblo Costero		EPC	5,48	4,72
Área para Cooperativas		OAC	0,98	0,84
Área Residencial Comunitaria		CAR	1,61	1,39
Área Base para Pescadores Artesanales		CBP	0,13	0,11
Área para Protección (en ZMT)		PA	10,97	9,44
Área para Desarrollo Futuro		FAD	5,74	4,94
Vialidad en ZMT		OAV	12,12	10,43
TOTAL			116,19	100,00
Vialidad ZP		OAV	2,92	
Patrimonio Natural del Estado		P.N.E.	45,26	

*Ver anexos N° 11 y 12

Acuerdo del Concejo Municipal de Cóbano oficio CMDCS-242-2015 y el Informe de la Comisión Nacional de Emergencia.

Fuente: Base Sistema de Información Geográfica ICT

Adicionalmente la propuesta asigna cerca de un 25.69% del área (cerca de 29.85 hectáreas) a usos relacionados con el uso público (usos tipo TAN, OAV, PA) y el desarrollo de actividades complementarias de ocio, esparcimiento, conservación que fortalecerían el desarrollo de las actividades en las áreas de desarrollo turístico y desarrollo mixto turismo y comunidad.

La asignación de las áreas tipo MIX servirá también para, en caso de ser necesario, reubicar ocupantes o pobladores locales que actualmente en la zona pública o en otras zonas no compatibles de acuerdo a esta propuesta de plan regulador.

En cuanto a las tipologías se espera que en la zona TAP se desarrollen habitaciones turísticas en el rango de 3 a 4 estrellas en hoteles de 40 a 60 habitaciones en promedio y en la zona MIX, en el rango de 1 a 3 estrellas en hoteles de 20 a 40 habitaciones, aunque se espera también el desarrollo de cabinas, posadas y otras por el estilo en categorías de 1 a 3 estrellas en establecimientos de 3 a 10 habitaciones. Esta mezcla es importante porque está asociada precisamente a la Figura de diversidad del centro turístico y las oportunidades que deben existir para el desarrollo de microempresa turística.

Capítulo V

5. Reglamento de Zonificación

Artículo 1: ZONA PÚBLICA

a) Definición

Espacio destinado a facilitar el uso público de las playas. Es una franja de 50 metros de ancho medidos a partir de la línea de pleamar ordinaria, delimitada por los mojones del Instituto Geográfico Nacional (IGN).

La Zona Pública no podrá ser objeto de ocupación alguna. Estará dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de personas. No se permitirá el paso de vehículos automotores ni de animales de carga salvo casos de excepción de acuerdo al artículo 22 de la Ley 6043. El desalojo progresivo de aquellas edificaciones o instalaciones ilegales y su remoción, forman parte del programa de ordenamiento de la ZMT.

Artículo 2: ZONA PROTECCIÓN (PA)

a) Definición

Áreas que debido a su condición actual (natural, histórica, arqueológica) represente una necesidad de protección en función de: la puesta en valor o conservación de atractivos turísticos, la seguridad de turistas y visitantes, mantenimiento de procesos ecológicos para la estabilidad de la dinámica costera.

b) Propósito

Protección de franjas a ambos lados de ríos, quebradas o arroyos; áreas que bordeen nacientes permanentes; sitios arqueológicos; áreas de riesgo para la integridad personal.

El establecimiento de estas áreas debe estar sustentado en los resultados de los análisis de la variable ambiental.

c) Localización

La Zona de Protección ha sido delimitada en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas PA.

d) Usos permitidos

- Senderos peatonales
- Miradores
- Áreas de estar
- Reforestación.
- Otros similares

e) Usos no permitidos

- Hospedaje.
- Residencia.
- Comercio y en general cualquier tipo de planta e infraestructura pesada de carácter permanente.

f) Concesiones

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley N° 6043 y su Reglamento.

g) Requisitos

Cumplir con lo estipulado en la viabilidad ambiental por parte de la Secretaria Técnica Nacional Ambiental (SETENA) y cumplir con todo lo requisitos estipulados.

Artículo 3: ÁREA NÚCLEO PARA ATRACCIONES TURÍSTICAS (TAN)

a) Definición

Instalaciones y servicios para asegurar el disfrute público del espacio turístico.

b) Propósito

Es el Centro de la zona turística, con servicios que faciliten el disfrute público del espacio turístico. Estas áreas incluirán instalaciones comerciales, parques recreativos y los servicios públicos que en su conjunto establezcan las condiciones para asegurar el disfrute público del espacio turístico.

c) Localización (TAN 1)

Estas zonas se pueden encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN 1.

d) Usos permitidos

Los usos permitidos de **SERVICIOS BÁSICOS** son:

- Guarda ropa
- Sanitarios
- Duchas
- Salvamento
- Médico
- Información
- Comunicaciones
- Parqueos

e) Localización (TAN 2)

El Área Núcleo para Atracciones Turísticas se puede encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN 2.

f) Usos permitidos

Los usos permitidos de **ESPARCIMIENTO PÚBLICO** son:

- Canchas deportivas
- Juegos infantiles
- Zonas de descanso
- Parques recreativos

g) Localización (TAN 3)

Estas zonas se pueden encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN 3.

h) Usos permitidos

Los usos permitidos de **COMERCIO** son:

- Café
- Soda
- Restaurante
- Fuentes de soda
- Tiendas
- Artesanías
- Panaderías
- Servicios
- Abarrotes

i) Usos no permitidos

- Alojamiento turístico
- Piscinas
- Vivienda
- Y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos

j) Concesión

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley N° 6043 y su Reglamento.

k) Requisitos

Área mínima y máxima

Servicios básicos:	Mínimo:	200 m ²
	Máximo:	5 000 m ² , cada lote
Esparcimiento:	Mínimo:	200 m ²
	Máximo:	10 000 m ² , cada lote.
Comerciales:	Mínimo	200 m ²
	Máximo	5 000 m ² , cada lote

Cobertura Hasta un máximo de 75 %

Densidad	N/A
Altura	Servicios Básicos (TAN 1): 1 piso en 7.5 metros máximo Esparcimiento Público (TAN 2): 1 piso en 7.5 metros máximo Comerciales Turísticas (TAN 3): 2 pisos en 10 metros máximo
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 4: ÁREA PLANIFICADA PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO (TAP)

a) Definición

Son áreas destinadas al desarrollo de empresas turísticas de hospedaje y restaurantes, en densidades medias y bajas. Se favorece en estas áreas la asignación de lotes grandes de terreno y la dotación de infraestructura para atraer la inversión privada. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

b) Propósito

Promover el desarrollo de empresas turísticas en baja densidad.

c) Localización

El Área Planificada para el Desarrollo Turístico se puede encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAP.

d) Usos permitidos

Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT.

El tipo y características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

e) Usos no permitidos

Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas incluidas en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

f) Concesiones

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley N° 6043 y su Reglamento. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

g) Requisitos

Área mínima y máxima

Empresas de hospedaje:	Mínimo:	2 500 m ²
	Máximo:	60 000 m ² , cada lote
Otro tipo de empresa:	Mínimo:	1 000 m ²
	Máximo:	3 000 m ²

Cobertura Hasta un máximo de 70%

Densidad De 20 a 50 habitaciones/hectárea

Altura Hasta 14 metros de altura máxima

- Demostrar que se cuenta con la capacidad de un adecuado tratamiento de aguas servidas.
- Demostrar que se cuenta con la capacidad de suministro de agua potable.

Retiros Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 5: ZONAS MIXTAS DE SERVICIOS BÁSICOS (MIX)

a) Definición

Áreas para el desarrollo de empresas turísticas de mediana densidad en actividades de hospedaje, restaurantes, comercio y otros negocios relacionados con el turismo. El desarrollo en estas áreas debe permitir la integración de las áreas comunitarias existentes (vivienda e instalaciones públicas) y pequeños negocios al desarrollo futuro. Como resultado de esto, se induciría el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. Las empresas de hospedaje que se instalen en esta área deberán contar con la respectiva declaratoria turística emitida por el ICT y a tal efecto deberán observar lo señalado en el Reglamento de empresas de hospedaje turístico.

b) Propósito

Área para inducir el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. La parte de desarrollo turístico deberá observar lo señalado en el Reglamento de empresas de hospedaje turístico.

c) Localización

Las Zonas Mixtas Turístico y Comunidad se han ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas MIX.

d) Usos permitidos

Uso turístico: Empresas turísticas con declaratoria turística emitida por el ICT.

El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

Hospedaje con tiendas para acampar:

Recepción, duchas, servicios sanitarios, guarda ropa, parqueo para usuarios, espacio para instalación de tiendas de campaña, circulaciones internas.

Uso Residencial:

Vivienda de recreo sin fines comerciales para uso del concesionario y su familia.

Viviendas de alquiler con área administrativa y de mantenimiento.

Uso Comercio:

Tiendas, abarrotes, sodas, cafeterías, suvenir y pequeños comercios.

Usos no permitidos

Para turismo: Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas de hospedaje y restaurante según el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

Cualquier uso que no esté indicado en los permitidos.

e) Concesiones

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley N° 6043 y su Reglamento. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

f) Requisitos

Área mínima y máxima

Uso turístico:	Mínimo	500 m ²
	Máximo:	10 000 m ² cada lote

Uso con tiendas para acampar

Mínimo 500 m²

Máximo 2 000 m² cada lote

Uso vivienda: Las áreas mínima y máxima por cada lote, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Uso comercial: Mínimo: 200 m²

 Máximo: 2 000 m², cada lote

Cobertura Hasta un máximo de 70%

Densidad Turismo: De 20 a 50 habitaciones/hectárea

 Uso con tiendas para acampar no aplica

Vivienda: Una vivienda por lote, o una cada 200 metros de terreno cuando existan varias viviendas en un mismo lote. Para proteger los derechos de las personas, cuando exista más de una casa por lote, la concesión deberá someterse al régimen de condominio en los términos en que lo establece la respectiva legislación.

 Comercio: Una unidad comercial por lote

Altura 2 pisos en 10 metros de altura máximo. Para las zonas de hospedaje con tiendas de acampar: 1 piso en 5 metros de altura.

Retiros Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 6: ÁREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD (CAN)

a) Definición

Áreas en donde se deben preservar las instalaciones públicas y comerciales para los pobladores locales. Incluye la dotación de servicios públicos, seguridad, recreación y otros relacionados, necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales.

b) Propósito

Mantener y/o preservar las instalaciones públicas y comerciales para los pobladores locales.

b) Propósito

Cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños negocios integrados a las viviendas.

c) Localización

El Área Residencial Comunitaria se ha ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CAR.

d) Usos permitidos

Vivienda unifamiliar para pobladores locales.

Pequeños negocios integrados a las viviendas.

Uso Comunal: Se permiten parques recreativos, centros de cultura, cuando estén asociados a centros de población o actividades comunales.

e) Usos no permitidos

Alojamiento con fines comerciales, alojamiento para alquiler y cualquier otro que no este indicado en los permitidos.

f) Concesiones

Deberá cumplir con los requerimientos que se establecen en la Ley N° 6043 y su Reglamento.

g) Requisitos

Área Las Áreas mínima y Máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el artículo N° 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Cobertura Hasta un máximo de 70%

Densidad Vivienda: Una vivienda por lote, o una cada 200 metros de terreno cuando existan varias viviendas en un mismo lote. Para proteger los derechos de las personas, cuando exista más de una casa por lote, la concesión deberá someterse al régimen de condominio en los términos en que lo establece la respectiva legislación.

Altura 2 pisos en 10 metros máximo

Retiros Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 8: ÁREA PARA COOPERATIVAS (OAC)

a) Definición

Áreas para fines de esparcimiento, descanso y vacaciones a cooperativas de turismo, agrupaciones gremiales o asociaciones de profesionales, sindicatos de trabajadores, federaciones de estudiantes, federaciones o confederaciones sindicales, juntas progresistas, asociaciones comunes o de desarrollo de la comunidad, o entidades de servicio social o clubes de servicio, todas ellas sin ánimo de lucro.

b) Propósito

Instalaciones de recreo, esparcimiento, descanso y vacaciones de agrupaciones sin fines de lucro.

c) Localización

El área para Cooperativas se ha ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas OAC.

d) Usos permitidos

Instalaciones de hospedaje, alimentación, piscinas, áreas recreativas y similares.

e) Usos no permitidos

Cualquier actividad comercial que tenga fines de lucro.

f) Concesiones

Deberá cumplir con los requerimientos que se establecen en la Ley N° 6043 y su Reglamento.

g) Requisitos

Área	Las Áreas mínima y Máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el artículo N° 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.
Cobertura	Hasta un máximo de 60%
Densidad	de 20 a 50 habitaciones /hectárea
Altura	2 pisos en 10 metros de altura máximo
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 9: BASE PARA PESCADORES ARTESANALES (CBP)

a) Definición

Áreas para la ubicación estratégica de terrenos para una base para pescadores artesanales, tales como un centro de acopio y un punto de servicios para el atraque para los botes de pescadores artesanales.

b) Propósito

Proveer espacio para una base para pescadores artesanales.

c) Localización

La Base para Pescadores Artesanales se ha ubicado en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CBP.

d) Usos permitidos

Centros de acopio y puntos de atraque para los botes.

e) Usos no permitidos

Empresas turísticas, actividades turísticas, viviendas y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.

d. Usos permitidos

No aplica

e. Usos no permitidos

No aplica

f. Concesiones

No aplica.

g. Requisitos

No aplica.

Artículo 11: PUEBLO COSTERO (EPC)

a) Definición

Son áreas especiales donde habitan comunidades locales con arraigo histórico en la costa, (no menos de 20 años de establecida la comunidad), que ha moldeado una realidad que se expresa en diversas manifestaciones culturales, sociales y ambientales.

b) Propósito

Estas áreas están dedicadas principalmente a la pesca artesanal o actividades afines, la extracción sostenible de recursos marinos, el turismo de pequeñas empresas familiares, el comercio, los servicios y otras actividades productivas. Como parte de la planificación son áreas destinadas a la preservación de la cultura, las costumbres y las tradiciones de las comunidades locales y el mejoramiento de su calidad de vida en plena armonía con la protección del ambiente y los ecosistemas naturales.

c) Localización

El área para Pueblo Costero se ha ubicado en el sector de Montezuma y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas EPC.

d) Usos permitidos

Bancos, iglesias, guardia rural, bomberos, cruz roja, centros de cultura, escuelas, servicios sanitarios y médicos y otros servicios necesarios para el funcionamiento de una comunidad, parques recreativos, canchas deportivas, juegos infantiles, parqueos, y todas aquellas áreas que sirvan de esparcimiento y encuentro social para las personas de la comunidad.

También se incluyen las Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT. (Hoteles, cabinas, etc.)

Café, sodas, tiendas, restaurante, consultorios médicos, fuentes de soda, artesanías, panaderías, suvenir, pequeños comercios y abarrotes, y todas aquellas actividades comerciales que puedan dar soporte a una comunidad.

Vivienda familiar para personas de la comunidad y pescadores.

e) Usos no permitidos

Cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.

f) Concesiones

Deberá cumplir con los requerimientos que se establecen en la Ley N° 6043 y su Reglamento.

g) Requisitos

Área Servicios Básicos: Mínimo: 200 m²; Máximo: 5,000 m², cada lote.

Esparcimiento: Mínimo 200 m²; máximo 10,000 m², cada lote.

Uso turístico: Mínimo 250 m²; Máximo: 10,000 m² cada lote.

Comercial: Mínimo 200 m²; máximo 2, 000 m², cada lote.

Uso vivienda: Las áreas mínima y máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Instalaciones destinadas a servicios públicos: Mínimo: 200 m²; Máximo: 5,000 m².

Cobertura Hasta el 80%, dependiendo del uso y dimensiones de la parcela. Cuando se cuente con una red de alcantarillado sanitario público y sistema de recolección de aguas pluviales, se podrá utilizar el 85% de cobertura.

Densidad Turismo: de 10 a 50 hab. /ha.

Comercio: de una a tres unidades comerciales por lote.

Vivienda: Una vivienda por lote, o una cada 200 metros de terreno cuando existan varias viviendas en un mismo lote. Para proteger los derechos de las personas, cuando exista más de una casa por lote, la concesión deberá someterse al régimen de condominio en los términos en que lo establece la respectiva legislación.

Altura Máximo hasta 3 pisos en 14 metros máximo a cumbrera

Retiros Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 12: ÁREA PARA VIALIDADES (OAV)

a) Definición

Esta área incluye las vías públicas de acceso que conectan la ZMT con el sistema vial del país, sea nacional o cantonal y la vías públicas que corren dentro de los 150 metros del área restringida de la ZMT.

b) Propósito

Acceso vehicular, peatonal y estacionamientos que permitan la circulación interna en el área planificada.

c) Localización

Las áreas para Vialidad se encuentran a todo lo largo y ancho de la zonificación del plan.

d) Usos permitidos

Calles principales, calles secundarias, senderos peatonales, estacionamientos.

e) Usos no permitidos

Cualquiera que no sea vialidad.

f) Concesiones

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley N° 6043 y su Reglamento.

g) Requisitos

De 14 metros de ancho con derecho de vía de 8 metros.

En tramos inferiores a 150 metros calles de 11 metros.

Senderos peatonales de 6 metros de ancho.

Cada estacionamiento:	Mínimo	300 m ²
	Máximo	10 000 m ²

Cobertura N/P

Densidad N/P

Altura N/P

Retiros N/P

SANCIONES

Las contravenciones de las normas del presente Reglamento se sancionarán de la siguiente manera:

El Concejo Municipal del Distrito de Cóbano suspenderá toda obra que se ejecute en contra de la zonificación y vialidad y sus requisitos, pudiendo disponer para ello del auxilio de la Fuerza Pública.

Se aplicarán, además, todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones, tanto los infractores como los

funcionarios responsables del incumplimiento de este Reglamento, que consienten en la violación del mismo.

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO Y VIGENCIA

Las modificaciones y variantes que se deseen introducir al presente Reglamento, serán sometidas al criterio técnico del Instituto Costarricense de Turismo y la tramitación prevista en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, a solicitud expresa del gobierno local, de conformidad con las disposiciones del dictamen C-011-99 de la Contraloría General de la República.

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y queda derogada toda disposición municipal anterior que se oponga a sus normas.

TRANSITORIOS

Transitorio I. Todas las concesiones que hayan sido otorgadas por el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano con base en disposiciones reglamentarias anteriores, y se encuentren debidamente inscritas en el Registro Nacional de Concesiones, podrán perpetuar los derechos legales concedidos por el contrato de concesión hasta el vencimiento de éste. Una vez finalizado el contrato, deberán observarse, en forma completa, todas las disposiciones dictadas en el presente Reglamento.

Capítulo VI

6. Reglamento para el cobro del canon por concesión

Artículo 1. El presente reglamento normará el canon a cobrar por uso para las Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre del Plan Regulador Integral de Cabuya – Montezuma.

Artículo 2. Este reglamento formará parte del Plan Regulador Integral de Cabuya – Montezuma, tal y como lo establece el artículo N° 46 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 3. La periodicidad del cobro del canon por concesión en Zona Marítimo Terrestre será trimestral de conformidad con el artículo 51 bis del Reglamento de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 4. Para los atrasos y falta de pago del canon por concesión en la Zona Marítimo Terrestre, se aplicaran las tasas para este efecto según lo establece la reglamentación Municipal. En este sentido se cobrarán los intereses correspondientes, sin perjuicio de aplicar la sanción prevista en el inciso a) del artículo 53 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 5. Los canones anuales a pagar por parte de los concesionarios y los permisionarios de la Zona Marítimo Terrestre, se regularán aplicando el artículo 49 del reglamento de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre de acuerdo a los valores actuales de la tierra, a saber:

Uso Comercial 2.5%

Uso Turístico 2%

Uso Residencial	1.5%
Uso Residencial Comunitario (bajos ingresos)	0.25%
Uso para Cooperativas	1.5%
Uso de Pueblo Costero	De acuerdo al uso a otorgar
Uso Base Pescadores	0.25%

- Artículo 6.** Únicamente en el caso de personas de escasos recursos que residan permanentemente en la zona y sólo cuando se trate de concesiones destinadas exclusivamente a vivienda para residentes locales, la Municipalidad podrá calcular el canon con base en el 0.25% del valor del avalúo de conformidad con el artículo 52 del Reglamento de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.
- Artículo 7.** El canon normado en el artículo 5 de este reglamento, aplicará únicamente sobre avalúos que adquieran su firmeza a partir de la publicación de este reglamento.
- Artículo 8.** El canon podrá ajustarse cada vez que se ajusten los valores de las zonas homogéneas en la zona planificada, garantizando el atractivo para la inversión privada y a la vez protegiendo el equilibrio y la fortaleza de las finanzas municipales.

Capítulo VII

7. Modelo de implementación

Este modelo de implementación consta de dos componentes básicos, a saber, a) La Determinación de Inversiones y b) El diseño de la estrategia para la implementación. Todo esto en función de la puesta en práctica y gestión del PRI Cabuya – Montezuma.

7.1. Determinación de Inversiones.

Para la determinación de las inversiones públicas necesarias en la zona planificada del PRI Cabuya – Montezuma, se utilizaron las láminas de planificación del Plan Regulador, el reglamento para la formulación de Planes reguladores costeros, la distribución del uso del suelo y las vialidades que hacen funcional la zona. Esto nos permite caracterizar, y presupuestar las inversiones públicas necesarias para el funcionamiento eficiente del PRI.

7.2. Estimación de la oferta máxima.

Para el cálculo de la máxima oferta, debemos tomar en cuenta que se refiere a los espacios en los que podrían construirse proyectos públicos y privados de acuerdo con la zonificación del uso del suelo y el reglamento del Plan Regulador en cuestión. Esta tiene como base las áreas y características del uso del suelo, propuestas en dicho Plan Regulador, suponiendo capacidad plena, es decir, si se asume que el 100% de las concesiones son otorgadas.

En consecuencia la distribución de esa máxima oferta se distribuye de la siguiente forma: La Zona Restringida tiene un total de 1 173 200 m², de las cuales corresponden a Áreas para el Desarrollo Turístico, Zona mixta para Turismo, Comunidad, Pueblo Costero, Áreas para Cooperativas y Área para Comercio, un total de 846 000 m², para un 72.80 %. Las Áreas dedicadas a la vialidad propuesta son de 121 200 m², para un 10.40 %. Se prevé para un Área de Protección de 109 700 m² para un 9.44 %, del suelo planificado. En consecuencia se entiende como la máxima oferta la ocupación total de estas áreas, y es a partir de aquí que se realizan los cálculos posteriores.

Este Plan Regulador Integral es uno de los más pequeños de los planes reguladores costeros, por lo que se hace necesario tener esto en consideración al realizar el análisis de los costos de gestión y administración asumidos por este Plan en la estructura de ingresos y costos del Departamento de ZMT y del Concejo de Distrito.

Cuadro 9 Oferta Máxima

CUADRO DE ÁREAS DE CABUYA MONTEZUMA				
ZONA PROPUESTA	Sub Uso TAN	SIGLAS	HECTÁREAS	%
Área Núcleo Atracciones Turísticas	1-Servicios Básicos	TAN	0,98	0,84
	2-Esparcim. Público	TAN	0,58	0,50
	3-Comercio	TAN	5,20	4,48
Área Planificada para Desarrollo Turístico		TAP	26,14	22,50
Área Mixta para el Turismo y la Comunidad		MIX	45,06	38,78
Área Núcleo para la Comunidad		CAN	1,20	1,03
Pueblo Costero		EPC	5,48	4,72
Área para Cooperativas		OAC	0,98	0,84
Área Residencial Comunitaria		CAR	1,61	1,39
Área Base para Pescadores Artesanales		CBP	0,13	0,11
Área para Protección (en ZMT)		PA	10,97	9,44
Área para Desarrollo Futuro		FAD	5,74	4,94
Vialidad en ZMT		OAV	12,12	10,43
TOTAL			116,19	100,00
Vialidad ZP		OAV	2,92	
Patrimonio Natural del Estado		P.N.E.	45,26	

Fuente: ICT

7.3. Proyección de la demanda de servicios básicos.

Debido a la falta de series de tiempo, referente a la zona planificada, se dificulta hacer las proyecciones de servicios con base en los datos de población que genera el INEC y el CCP – UCR ya que los resultados de la misma mostrarían una proyección del crecimiento de la demanda de servicios de la población en el distritos de Cóbano, y no en la zona planificada específicamente. Por tanto, se desarrollan aproximaciones con base en la máxima oferta, con un supuesto de ocupación del 100 % del espacio señalado en la cobertura de cada uno de los usos estipulados en el Plan Regulador Integral. El máximo de ocupación genera máximos de demanda de servicios, adicional a la demanda vegetativa que genera el crecimiento natural de las poblaciones del distrito de Cóbano colindante con la zona planificada. En consecuencia el cálculo se centra en la ocupación

del suelo planificado como demanda adicional de servicios futuros. Finalmente, se utilizan parámetros técnicos de demanda de servicios, según los estándares de instituciones con competencias en cada uno de los servicios demandados.

Cuadro 10 Demanda total anual de servicios públicos

TOTAL Demanda Anual de Servicios Públicos Anuales Cabuya - Montezuma					
Zonas Propuestas	Agua / m ³	Tratamiento de Aguas Negras / m ³	Electricidad MW	Basura / Ton	Telefonía /cantidad
TAN Comercio	99.840,00	64.896,00	3,49	299,52	104,00
-TAP Turístico	135.509,76	88.081,34	1,58	519,45	62,24
Zona Mixta	418.877,76	272.270,54	11,20	1.453,46	1.652,20
CAN Área Núcleo	14.400,00	9.360,00	0,50	43,20	96,00
CAR Área Residencial	11.592,00	7.534,80	0,16	53,32	32,20
OAC Cooperativas	6.350,40	4.127,76	0,07	24,34	39,20
CBP Base Pescadores	20.160,00	13.104,00	0,71	60.480,00	2,00
Pueblo Costero	39.456,00	25.646,40	0,55	181,50	109,60
TOTAL	746.185,92	485.020,85	18,28	63.054,79	2.097,44

Fuente: Elaboración propia con la utilización de estándares y promedios generalmente aceptados por las instituciones competentes y por el criterio de expertos.

* Se refiere a la cantidad de líneas telefónicas.

De los cálculos se derivan las acciones a desarrollar en inversión pública para prever el abastecimiento de estos servicios durante la implementación del Plan Regulador Integral. Los resultados de los cálculos se interpretan de la siguiente manera:

Los administradores del PRI Cabuya - Montezuma deberán tomar las previsiones del caso y gestionar las inversiones necesarias para garantizar el abastecimiento de la demanda adicional de agua potable. En consecuencia se debe prever el abastecimiento de 746 185.12 m³ anuales adicionales. La demanda es calculada bajo el supuesto de máxima ocupación por uso de los espacios definidos en el Plan. La inversión en instalaciones necesarias tanto para el abastecimiento como para la distribución del agua potable, se incluye en la matriz de inversiones que la Municipalidad debe realizar. No obstante debe considerarse las competencias que el ICAA tiene al respecto. Este podría administrar el acueducto de manera más profesional y a la vez podría cobrar por estos servicios. Por tanto, debe siempre tener en cuenta, la coordinación con esta institución para garantizar la cantidad y la calidad del abastecimiento demandado.

Como consecuencia del consumo de agua se deriva la disposición de las aguas servidas. En consecuencia, se prevé sean tratadas un total de 485 020.85 m³ de aguas servidas anuales. Esta inversión también se contempla en las competencias municipales, sin embargo es también competencia del ICAA ya que la solución para el tratamiento de las aguas servidas se debe implementar una estrategia regional, la cual permita una operación rentable y eficiente de la planta. En consecuencia debe considerarse una solución regional y no un problema a solucionar por un cantón en particular, ya que no es lo más indicado.

La demanda de energía eléctrica adicional se estima en unos 18.28 MW anuales para proveer de energía eléctrica a la zona planificada. Estas inversiones también requieren de estrategias regionales de las instituciones competentes, por lo que la municipalidad deberá coordinar con la compañía eléctrica para el abastecimiento. La inversión para el abastecimiento de energía eléctrica no se contempla en los flujos de la municipalidad (Consejo de Distrito) ya que esta no es la que invertiría de manera directa.

El servicio de recolección y tratamiento de los desechos sólidos, es competencia directa de la Municipalidad (Consejo de Distrito) por lo que debe prever la movilización de 63 054.79 toneladas de desechos sólidos anuales adicionales. Sin embargo, la solución del manejo de los desechos debe tener una solución regional. Lo que si debe contemplarse es el pago por los servicios de recolección y manejo de los desechos para el cálculo de los cánones a pagar por el servicio.

Únicamente, se contemplan la telefonía fija como necesaria para su instalación. Los cálculos indican prever la instalación de unos 2 097.44 teléfonos fijos, o lo que es lo mismo unos 1 048.72 pares aproximadamente en la zona planificada. Para este aspecto de las inversiones públicas se debe considerar la coordinación con la compañía telefónica para llevar a cabo esta prevención en las inversiones a desarrollar.

La telefonía celular y pública es aceptable en la zona por lo que la compañía telefónica estaría en capacidad de asumir inversiones adicionales en este sentido. Estas inversiones no se contemplan en los flujos de caja de este modelo por no ser competencia directa de la Municipalidad.

7.4. Análisis de la capacidad instalada.

a. Vialidades internas del Plan Regulador

Según información suministrada por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), específicamente por la Dirección de Planificación Sectorial, la red vial cantonal de Puntarenas, al año 2005 (el dato más reciente disponible), tiene una longitud de 1.238,12 Km.

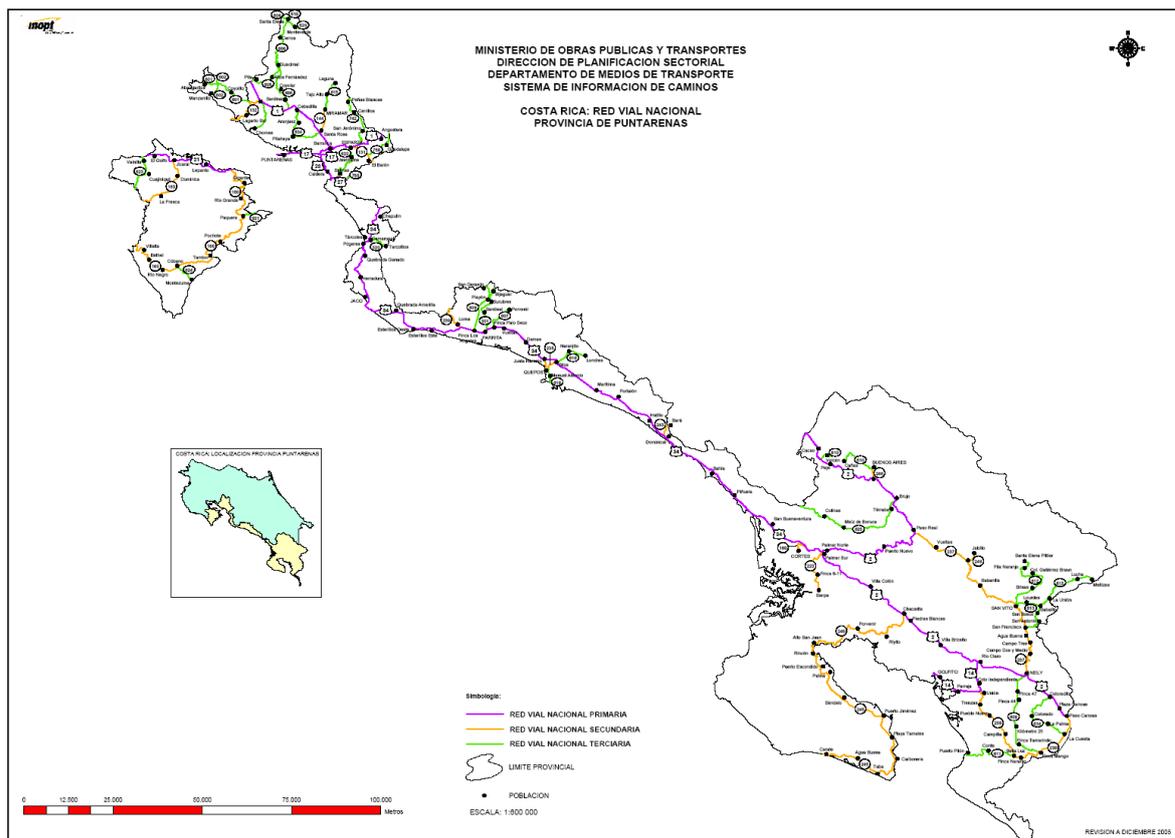
La zona de localización del Plan Regulador Integral Cabuya - Montezuma, y concretamente el Distrito de Cóbano, tiene acceso por la ruta 160 correspondiente a la Red Nacional Vial Secundaria, tanto mediante la conexión con la Ruta 21 que viene desde Liberia, pasa por el Aeropuerto Internacional Daniel Oduber, hasta algunos kilómetros después de Lepanto, como también por la propia Ruta 160 que se desplaza cercana a la costa externa de la Península de Nicoya hasta conectar con Santa Cruz, luego de pasar por Nosara, Garza y Sámara, entre otras. También tiene acceso por las rutas 163 (Red Vial Nacional Secundaria) para continuar luego por la Ruta 915 (Red Vial Nacional Terciaria) y, finalmente, un tramo de la Ruta 160 ya mencionada.

En forma alternativa, se puede llegar desde la región central del país por la Ruta 1 hasta Barranca, luego por la Ruta 17 hasta Puntarenas (ambas pertenecientes a la Red Vial Nacional Primaria). En Puntarenas se toma el Ferry hasta Paquera y, a partir de ahí, se desplaza por la Ruta 160 hasta Cóbano. También puede hacerse por la Ruta 1 hasta Limonal, luego por la Ruta 18 pasando por el Puente de la Amistad (sobre el Río Tempisque), se continúa hasta conectar con la Ruta 21 y de ahí se sigue por la Ruta 160.

En términos generales, las vías en la zona de influencia del proyecto son de lastre y/o de tierra lo que impide una adecuada demarcación, y se encuentran en regular – mal estado, por lo que el tránsito se dificulta, especialmente en la época lluviosa, a la vez que muchos de los accesos a las playas se ubican en zona restringida.

Por otra parte, es importante acotar que, en lo que se refiere a la asignación de recursos para el año 2009, provenientes de la Ley N° 8114, Ley de Simplificación y Eficiencia Tributaria, se contempla un monto total de ₡641,9 millones para la Municipalidad de Puntarenas. Cabe destacar que, de acuerdo con el Art. 5 de dicha ley, ese monto se usará para construir obras viales nuevas de la red vial cantonal, que se entenderá como los caminos vecinales, los no clasificados y las calles urbanas. Además, del producto anual de los ingresos provenientes de la recaudación del impuesto único sobre los combustibles, se destinará un 30% a favor del Consejo Nacional de Vialidad (CONAVI) cuyo giro es de carácter obligatorio para el Ministerio de Hacienda, del cual, a su vez, 75% se destinará exclusivamente a conservación, mantenimiento rutinario, mantenimiento periódico, mejoramiento y rehabilitación de vías; una vez cumplidos estos objetivos, los sobrantes se emplearán para construir obras viales nuevas de la red vial nacional.

Figura 17 Red Vial Nacional de la Provincia de Puntarenas



Fuente: MOPT.

b. Demarcación de la zona pública

En esta materia existe algún grado de problema, dado que, por modificaciones naturales de los alcances de la marea alta, ha sido necesario realizar

revisiones a amojonamientos anteriores, labor que, según establece la normativa vigente, ha sido realizada por el Instituto Geográfico Nacional (IGN).

Resumiendo, las áreas consideradas para efectos de obras de inversión pública (vialidades internas del plan, agua potable y sistemas de suministro, sistemas de tratamiento de agua y desechos, electrificación y telefonía, administración en general, incluyendo en este último rubro seguridad, vigilancia y capacitación, entre otros factores y demarcación de la zona pública), corresponden a responsabilidades institucionales de ejecución en manos ya sea del Gobierno Central (MOPT para el caso de la viabilidad, IGN en la demarcación de la zona pública, Ministerio de Seguridad Pública en lo correspondiente a la Policía de Proximidad o la Comisión Nacional de Emergencias), de organizaciones comunitarias (ASADA en el suministro de agua potable) en coordinación con el ente rector correspondiente, en este caso el ICAA, o bien de otras entidades descentralizadas (el caso del ICE para el suministro energía eléctrica y telecomunicaciones).

Con excepción del manejo y tratamiento de desechos sólidos cuya responsabilidad recae en los entes municipales, todos los demás ámbitos rebasan las competencias municipales y a demás, forman parte de los planes de expansión de las respectivas entidades responsables.

7.5. *Inversión pública prioritaria a desarrollar.*

Las necesidades de inversión pública prioritaria en obras de infraestructura identificadas son:

- Ausencia de mojones en algunas secciones.
- Deficiencias en cuanto a obras de infraestructura apropiadas, en especial vías de comunicación, agua potable y tratamiento de aguas servidas y de desechos, entre otras de interés para el desarrollo turístico de las ZMT.

Estos aspectos resultan de especial importancia tanto para la inversión pública requerida para la implementación del Plan Regulador, como para la calendarización de la misma. Asimismo, para la identificación de las instituciones a las cuales corresponde la ejecución de la inversión requerida en cada una de las obras que forman parte de dicha inversión.

De modo que como preámbulo a este apartado relativo a la descripción de las obras de inversión pública prioritarias, conviene tener presente las siguientes consideraciones ya anotadas en los acápites anteriores:

- Las obras ya existentes junto con las que se propone realizar, permitirán atender la demanda futura proyectada.
- Las vidas útiles, con los mantenimientos previstos, son del orden de los 50 años, tanto en vialidad como en los sistemas de agua potable, recolección y tratamiento de aguas residuales.
- Los responsables de cada una de las obras se indican en cada oportunidad (MOPT, ICE, ICAA, entre otras).

a. Vialidades internas del Plan Regulador

Con el propósito de favorecer el turismo y, en general, la actividad comercial y económica en la zona turística, se hace necesario realizar inversiones para el mejoramiento de la red vial, tanto las vías de acceso como las internas.

A este respecto, según información obtenida en el Departamento de Planificación Sectorial del MOPT, en la actualidad existen proyectos de inversión con financiamiento externo (CR-1007 BID) para el asfaltado total de la Ruta 21 que comunica Liberia con Lepanto, con paso por el Aeropuerto Internacional Daniel Oduber, incluyendo la ampliación del puente Diríá que será una realidad en un plazo corto. También existe recomendación (financiamiento con el BCIE) para el asfaltado de la Ruta 160 que comunica por la costa desde las cercanías de Lepanto hasta Santa Cruz, pasando por Paquera, Pochote, Tambor y Cóbano.

Adicionalmente, durante el año pasado se entregaron varios proyectos ya concluidos, entre otros, la rehabilitación de las secciones Mal País – Manzanillo con una longitud de 10 Km, con la rehabilitación de sistemas de drenaje y la ampliación de la calzada a 7 metros y la colocación de una nueva superficie de ruedo en lastre e incluyó, además, la construcción de un puente de dos vías sobre la Quebrada El Peñón.

Finalmente, se encuentran como candidatas a rehabilitar por parte del MOPT, en la programación para el período 2009 – 2013, entre otras las siguientes rutas de interés para los fines de la implementación del Plan Regulador Integral Cabuya - Montezuma: Cóbano – Río Negro, Río Negro – Betel, Betel – Bajos de Ario, Bajos de Ario – Río Bongo. También el Puente Viejo sobre el Río Tempisque, Río Cabo Blanco, Río Grande, Río Curú, entre otros.

De acuerdo con el tipo de análisis a aplicar, las inversiones correspondientes a los proyectos mencionados no son atribuibles a la implementación del plan regulador, por lo que no son tomadas en consideración para efectos del análisis financiero del proyecto de implementación del plan regulador.

Deberá, por su parte, ser financiado por el ente municipal lo relativo a vías internas con las características propuestas en el Plan Regulador, tanto en lo que se refiere a la construcción de nuevas como a reparaciones y mantenimiento de las existentes. En razón de lo anterior, en la sección de renovación urbana del presupuesto de inversiones se incluyen los montos previstos para el diseño vial, que cubren desde la propuesta hasta la implementación. Cabe a este respecto destacar que no se considera, para efectos de la evaluación financiera, la posibilidad de utilizar fondos provenientes de la Ley N° 8114, ya citada, para el financiamiento de las obras.

b. Agua potable y sistemas de suministro

Según el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA) se informa que esa institución ha tramitado recientemente una licitación pública internacional para la construcción de un acueducto que permitirá satisfacer, por un estimado de 20 años, las necesidades de agua potable de la región en que se ubica en plan regulador Cabuya - Montezuma. La inversión total se ha estimado en 1.200.000.000 de colones y será financiada parcialmente mediante un préstamo del Banco Centroamericano de Integración Económica, el cual ya se encuentra aprobado en todas las instancias.

Dados los principios del análisis incremental, tanto las inversiones como los gastos de operación y mantenimiento de este acueducto son irrelevantes para efectos de la evaluación.

c. Sistema de tratamiento a aguas y desechos

Ante la ausencia de sistemas de alcantarillado y plantas de tratamiento y de rellenos sanitarios y la necesidad de introducir mejoras, en algunos casos sustanciales, en la infraestructura de saneamiento básico, reviste carácter de urgencia lo relativo a buscar solución a los problemas de manejo de desechos sólidos y aguas residuales.

En el presupuesto de inversiones se incluyen las partidas correspondientes a estos aspectos.

d. Electrificación y Telefonía

Según se indicó anteriormente, no se han identificado limitantes en cuanto a las posibilidades de ampliación de la cobertura del servicio eléctrico en el área del Plan Regulador Cabuya – Montezuma por parte la institución responsable.

Aún así, de requerirse inversiones adicionales para extensión de líneas, estas estarán a cargo del ICE que, por otra parte, será la que recaude los ingresos provenientes del suministro de energía, motivo por el que no se incluyen en los flujos de caja.

De igual forma, como también se menciona antes, en la actualidad los diferentes servicios en el campo de las telecomunicaciones (telefonía fija, telefonía móvil e Internet) cubren toda la zona de interés.

Estos servicios están a cargo del ICE y, aun si empresas privadas incursionaran en alguno de ellos gracias a las reformas recientes en la legislación, las finanzas municipales no se verían directamente afectadas por nuevas inversiones, nuevos gastos y nuevos ingresos que esos servicios llegaren a generar.

e. Administración general y Servicios complementarios

Para el suministro de otros servicios complementarios, adicionales a los ya existentes, conviene establecer contactos con las distintas instituciones, tales como, a manera de ejemplo, la Municipalidad de Puntarenas y el Ministerio de Seguridad Pública, con el fin de coordinar las acciones necesarias para que esos servicios sean provistos sin costo para el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano. Tanto la vigilancia de la zona planificada como la asistencia en emergencias de los pobladores y visitantes, deberán converger en un plan interinstitucional para el resguardo de la seguridad total de pobladores y turistas.

f. Demarcación de la zona pública

Dado que existen algunos pequeños sectores con falta de mojones y por tratarse de un tema prioritario para la implementación del plan regulador, se debe realizar las gestiones pertinentes ante el Instituto Geográfico Nacional (IGN) para contar con la información y asegurar el proceso de otorgamiento de Concesiones.

Desde el punto de vista de las finanzas del Concejo Municipal del Distrito de Distrito, dados los mecanismos de pago establecidos legalmente para este tipo de servicios, para efectos de la evaluación financiera, no se incluyen los costos en que se incurriría por la demarcación de la zona pública que pueda ser requerida.

7.6. Jerarquización de las inversiones y competencias institucionales.

En el contexto explicado con anterioridad y siempre en relación con las necesidades de inversión pública requeridas para la Gestión de la Implementación del Plan Regulador Integral Cabuya - Montezuma, a continuación se presentan cuáles son las inversiones que se requiere realizar como parte de la implementación de dicho Plan Regulador en las cuales el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano debe asumir responsabilidad institucional; así como, la jerarquización de las mismas con base en el grado de urgencia de atención requerido por parte de la necesidad que la determina y las competencias institucionales para su ejecución.

Antes de presentar la información correspondiente indicada arriba, es importante señalar que los criterios utilizados para asignar los diferentes niveles de prioridad para la ejecución de las inversiones son los siguientes:

1. La contribución a una pronta generación de ingresos para el ente municipal.
2. La relación de la inversión ya sea en forma directa o indirecta con aspectos relativos a la calidad de vida en general y a la calidad ambiental en particular.
3. La vinculación con factores determinantes para el ordenamiento territorial de la ZMT y de las áreas de protección en la zona de interés.

Así las cosas, para la jerarquización de las 4 áreas de inversión pública (1. Gestión del Plan Regulador, 2. Renovación Urbana, 3. Saneamiento Básicos y 4. Planes de Desarrollo) imputables de manera directa a la implementación del Plan Regulador Integrador Cabuya - Montezuma, se determinaron tres órdenes de prioridades, a saber:

- A. *Alta prioridad*: indicada por la convergencia de los tres criterios supracitados.

B. *Prioridad media*: cuando están presentes al menos dos de los criterios ya enunciados.

C. *Prioridad baja*: correspondiente con uno de los criterios considerados.

Cuadro 11 Plan Regulador Integral Cabuya - Montezuma

Inversiones por área, jerarquización y competencias institucionales

Área de Inversión/ Acciones de intervención	Jerarquización	Competencias Institucionales
1. GESTIÓN DEL PLAN REGULADOR		
1.1 Delimitación y amojonamiento	Alta prioridad	Concejo Municipal de Cóbano IGN
1.2 Fortalecimiento de las Capacidades Municipales	Alta prioridad	Concejo Municipal de Cóbano IFAM ICT
1.3 Registro de Concesiones	Alta prioridad, aunque condicionado a distintas actividades ⁽¹⁾	Concejo Municipal de Cóbano ICT
2. RENOVACIÓN URBANA		
2.1 Recuperación y Acondicionamiento de la Zona Pública	<i>Alta prioridad</i>	Concejo Municipal de Cóbano MOPT ICT INVU
2.2 Recuperación y Acondicionamiento en Zonas de Protección	Alta prioridad	Concejo Municipal de Cóbano MINAE
2.3 Desarrollo Urbanístico	Prioridad media	Concejo Municipal de Cóbano MOPT MIDEPLAN MINAE ICAA

3. SANEAMIENTO BÁSICO		
3.1 Infraestructura de Saneamiento Básico ⁽²⁾	Alta prioridad	Concejo Municipal de Cóbano ICAA Ministerio de Salud
4. PLANES DE DESARROLLO		
4.1 Promoción de Turismo Sostenible	Prioridad media	Concejo Municipal de Cóbano ICT
4.2 Promoción de Fomento al Desarrollo Social y Cultural	Prioridad baja	Concejo Municipal de Cóbano Ministerio de Cultura MEP ICT Organizaciones Comunitarias
4.3 Protección de Quebradas y Zonas de Protección	Alta prioridad	Concejo Municipal de Cóbano CNE ICAA MINAE
4.4 Plan de Emergencias	Prioridad media	Consejo Municipal de Cóbano CNE

⁽¹⁾ Delimitación y amojonamiento, fortalecimiento municipal, aprobación del plan regulador, trámite de solicitudes de concesiones y avalúos, entre otras

⁽²⁾ Incluye: diseño y construcción de alcantarillado sanitario, diseño y construcción del sistema de tratamiento de aguas residuales y gestión de desechos sólidos.

Matriz de inversiones

Con base en la determinación y validación de las necesidades de inversión pública en obras de infraestructura para la zona de influencia del Plan Regulador Integral Cabuya - Montezuma incluidas en el cuadro anterior, se procede ahora a presentar la matriz de inversiones construida con base en costos de las inversiones inmediatas y urgentes requeridas para poner en función el Plan Regulador.

La elaboración de la matriz de inversiones se fundamenta en el diseño y aplicación de un modelo económico, cuyos supuestos y principales aspectos metodológicos se resumen a continuación:

- Los precios de las obras son constantes y se ejecutan en dos años, esto debido a que el crecimiento por inflación no es significativo en este momento.

- La programación se hace durante los dos primeros años, y se distribuye en partes similares por razones metodológicas.

En términos generales, se podría indicar que las necesidades de inversión en términos de magnitud no representan una amenaza financiera para el Concejo Municipal de Distrito de Cóbano. Más bien, asumiendo que se otorguen en concesión el 100% de los espacios designados para diferentes usos, tanto en términos de ingresos, como en costos e inversiones adicionales, como se demuestra en los capítulos siguientes, se podrían derivar beneficios económicos, sociales, ambientales e institucionales de amplio impacto.

Seguidamente, se presenta, mediante un cuadro por períodos trimestrales, el resultado de la programación de inversiones y en anexo se incluye el detalle de la misma.

Esas mismas inversiones, luego de eliminar las que no corresponden en razón de la aplicación de análisis incremental y de agregar otras según se detallan en los supuestos del modelo financiero, son las que se utilizan para el escenario básico del flujo de caja proyectado para el cálculo de los principales indicadores de rentabilidad.

Cuadro 12 PLAN REGULADOR INTEGRAL CABUYA – MONTEZUMA. RESUMEN DE PROGRAMACION DE LAS INVERSIONES PÚBLICAS

Actividad	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Trimestre 5	Trimestre 6	Trimestre 7	Trimestre 8
OBRAS DE INFRESTRUCTURA								
Apertura de calles	24.320.000	24.320.000	24.320.000	24.320.000				
Asfaltado de calles	25.626.000	25.626.000	25.626.000	25.626.000	102.504.000	102.504.000	102.504.000	102.504.000
Mejoras y Ampliación de Acueducto de Montezuma	15.000.000	10.000.000						
Mejoras y Ampliación de Acueducto de Cabuya	15.000.000	10.000.000						
Construcción de Sistemas Pluviales y aceras	142.662.000	142.662.000	142.662.000	142.662.000	213.993.000	213.993.000	213.993.000	213.993.000
Compra de camión recolector	100.000.000							
TOTALES POR TRIMESTRE	322.608.000	212.608.000	192.608.000	192.608.000	316.497.000	316.497.000	316.497.000	316.497.000

Estrategia Financiera

Para poder asumir las inversiones arriba mencionadas, se desarrolla un análisis financiero basado en la generación de ingresos a partir de la entrega de las concesiones del 100 % de los espacios (concesionables) para los diferentes tipos de uso del suelo planificado. Los ingresos considerados son los generados por el canon de cada espacio concesionado. En este caso se aplica únicamente el 60 % del canon con base en lo estipulado por la ley de Zona Marítimo Terrestre y su reglamento, a partir del segundo año de operaciones.

Con base en esto se determina la viabilidad financiera del PRI de Cabuya - Montezuma basados en el escenario que establece que la el Concejo de Distrito ejecuta las obras con fondos propios.

Para la determinación de la viabilidad financiera del PRI Cabuya - Montezuma se consideran entre otros los siguientes supuestos. Se toma en cuenta una inflación anual acumulada del 5 %, y una tasa de costo del capital del 6.95 %.

Los indicadores que se utilizan en esta evaluación financiera son la Tasa Interna de Retorno (TIR), el Valor Actual Neto (VAN) y la Razón Beneficio/Costo, ya que son indicadores complementarios para la evaluación financiera de proyectos.

Cuadro 13

Concejo Municipal de Distrito de Cóbano

**Plan Regulador Integral Cabuya Montezuma.
Proyección de los ingresos incrementales por renglones seleccionados para los años
2 a 10 del período de evaluación en colones corrientes de cada año (modelo básico)**

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Ingresos incrementales										
Ingresos incrementales por 60 % canon TAN Comercio	0	37.570.003	37.570.003	37.570.003	37.570.003	45.084.003	45.084.003	45.084.003	45.084.003	45.084.003
Ingresos incrementales por 60 % Canon TAP	0	151.089.210	151.089.210	151.089.210	151.089.210	181.307.053	181.307.053	181.307.053	181.307.053	181.307.053
Ingresos incrementales por 60 % Canon MIX	0	260.446.818	260.446.818	260.446.818	260.446.818	312.536.182	312.536.182	312.536.182	312.536.182	312.536.182
Ingresos incrementales por 60 % Canon Residencial Comunitaria	0	1.163.225	1.163.225	1.163.225	1.163.225	1.395.870	1.395.870	1.395.870	1.395.870	1.395.870
Ingresos incrementales por 60 % Canon Cooperativas	0	4.248.300	4.248.300	4.248.300	4.248.300	5.097.960	5.566.140	5.566.140	5.566.140	5.566.140
Ingresos incrementales por 60 % Canon Base para Pescadores	0	563.550	563.550	563.550	563.550	676.260	676.260	676.260	676.260	676.260
Ingresos incrementales por 60% Canon Pueblo Costero	0	23.755.802	23.755.802	23.755.802	23.755.802	28.506.962	28.506.962	28.506.962	28.506.962	28.506.962
TOTAL DE INGRESOS INCREMENTALES	0	478.836.908	478.836.908	478.836.908	478.836.908	574.604.290	575.072.469	575.072.469	575.072.469	575.072.469

Cuadro 14 Escenario Básico (En colones corrientes)

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Ingresos incrementales										
Ingresos incrementales por 60 % Canon TAN Comercio	0	37.570.003	37.570.003	37.570.003	37.570.003	45.084.003	45.084.003	45.084.003	45.084.003	45.084.003
Ingresos incrementales por 60 % Canon TAP	0	151.089.210	151.089.210	151.089.210	151.089.210	181.307.053	181.307.053	181.307.053	181.307.053	181.307.053
Ingresos incrementales por 60 % Canon MIX	0	260.446.818	260.446.818	260.446.818	260.446.818	312.536.182	312.536.182	312.536.182	312.536.182	312.536.182
Ingresos incrementales por 60 % Canon Residencial Comunitaria	0	1.163.225	1.163.225	1.163.225	1.163.225	1.395.870	1.395.870	1.395.870	1.395.870	1.395.870
Ingresos incrementales por 60 % Canon Cooperativas	0	4.248.300	4.248.300	4.248.300	4.248.300	5.097.960	5.566.140	5.566.140	5.566.140	5.566.140
Ingresos incrementales por 60 % Canon Base para Pescadores	0	563.550	563.550	563.550	563.550	676.260	676.260	676.260	676.260	676.260
Ingresos incrementales por 60% Canon Pueblo Costero	0	23.755.802	23.755.802	23.755.802	23.755.802	28.506.962	28.506.962	28.506.962	28.506.962	28.506.962
TOTAL DE INGRESOS INCREMENTALES	0	478.836.908	478.836.908	478.836.908	478.836.908	574.604.290	575.072.469	575.072.469	575.072.469	575.072.469
Egresos incrementales										
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA										
Apertura de calles	97.280.000									
Asfaltado de Calles	102.504.000	410.016.000								
Mejoras y Ampliación del Acueducto de Montezuma	25.000.000									
Mejoras y Ampliación del Acueducto de Cabuya	25.000.000									
Sistema Pluvial, Acera,	570.648.000	855.972.000								
Compra de Camión recolector	100.000.000									
TOTAL EGRESOS INCREMENTALES	920.432.000	1.265.988.000	0							
SALDOS DE CAJA ANUALES	-920.432.000	-787.151.092	478.836.908	478.836.908	478.836.908	574.604.290	575.072.469	575.072.469	575.072.469	575.072.469

Los resultados de los dos escenarios principales arriba mencionados, se pueden resumir en las siguientes conclusiones:

1. En el primer escenario básico, donde la Municipalidad implementa el PRI con recursos propios. En este escenario la municipalidad debe realizar inversiones sin apalancamiento financiero. Sin embargo la operación resulta ser rentable al lograr alcanzar un VAN de 1.323.888.418 de colones, una TIR de 21.62 %, y una Razón Beneficio / Costo de 1.63.

En este escenario, el Plan Regulador genera los recursos para su administración y gestión. Además, puede decirse que su puesta en implementación puede generar desarrollo a la economía local.

En todo caso, la Municipalidad tiene opciones de financiamiento para la implementación de PRI Cabuya - Montezuma, cuando decida no financiar las inversiones con recursos propios.

7.7. *Diseño de la Estrategia de Implementación.*

El diseño de de la estrategia de implementación se sintetiza en la elaboración de un Manual para la gestión y administración de Planes Reguladores Costeros. Este Manual fue elaborado y aprobado por la Junta Directiva del ICT, para su aplicación en las municipalidades con límites costeros. En consecuencia, a continuación se enunciarán únicamente las acciones y procedimientos básicos para la gestión de dicho Plan, debiendo referirse al Manual elaborado para un mayor detalle.

7.7.1. *Estructura organizacional y funcional. Procesos y Procedimientos.*

Se propone una estructura organizacional que permita tanto el control del Concejo Municipal de Distrito como actores principales, como la participación de las comunidades y sectores interesados en el desarrollo del territorio. En este proceso y su funcionamiento deberán estar todos los actores locales con competencias en las acciones que desarrolla el Plan Regulador Integral.

Se propone que se organice un ente consultivo no ejecutivo con participación de los representantes de tomadores de decisiones locales y regionales, los administradores

municipales, Instituciones gubernamentales con competencias en el PRI, la sociedad civil representada en las asociaciones de desarrollo comunal y organizaciones de protección del medio ambiente, Cámaras empresariales, y expertos de Universidades que contribuyan a la implementación del Plan Regulador en cuestión.

Se trata de armonizar las políticas públicas locales con los intereses del desarrollo local, y en consecuencia implementar con coherencia el PRI en cuestión.

El manual hace referencia al marco jurídico, a la estructura mínima y las funciones que debe tener el Departamento de Zona Marítimo Terrestre en el Concejo de Distrito Municipal. En él se enuncian organigramas, funciones de las diferentes unidades de trabajo en el Departamento de Zona Marítimo Terrestre del Concejo de Distrito Municipal.

Al final, se trata de estandarizar las gestiones y funciones del Departamento de Zona Marítimo Terrestre, incluyendo en ellas las principales acciones y funciones que este desarrollará.

Como segundo paso se determinan los procesos de trabajo en el que estarán inmersos tanto el comité de conducción como los funcionarios a cargo del sistema:

Atracción de inversiones

El proceso de inversiones define las acciones en relación a la promoción de la inversión pública en el territorio y a la promoción de la inversión privada en la zona planificada. Para ello el Concejo Municipal de Distrito debe acompañarse de las instituciones con las competencias para la promoción de las inversiones en Cabuya - Montezuma. Esto le garantizará la coherencia con la tipología de inversiones que se quieren atraer y la información sobre las condiciones que debe tener el territorio para tales fines.

Análisis de proyectos de inversión.

Para el análisis de los proyectos de inversión el manual orienta sobre los componentes principales que deben tener el proceso de formulación y evaluación de proyectos de inversión. Instruye para el procedimiento de la formulación y como deben evaluarse estos antes y después.

Se trata de la metodología generalmente aceptada para la formulación y evaluación de proyectos, la cual se explica y se detalla en forma de procedimientos en el manual antes mencionado.

Otorgamiento de concesiones.

Ligado a lo anterior está el proceso de Concesión, para lo cual se detalla en el manual su procedimiento, prorroga, extinción y cancelación de la misma. En el manual se detalla cuales son los procedimientos para que la El Concejo Municipal de Distrito pueda entregar una concesión, las condiciones para la autorización de prórrogas y extensión, y los procedimientos para la cancelación de la concesión. Define las causas de la cancelación de la concesión.

Inspección y resolución de irregularidades en la ZMT.

Se vincula a este proceso el proceso de Inspección, ya sea por el otorgamiento de la concesión, por rutina o por denuncia.

La resolución de irregularidades es otro proceso en el que se hace referencia sean estas con consecuencias de desalojo de la zona marítimo terrestre o de demolición de construcciones en la zona planificada. Los procedimientos se fundamentan en la ley y los reglamentos de las mismas. El manual fortalece la gestión de los funcionarios municipales para el cumplimiento de las tareas de inspección en la Zona Marítimo Terrestre. Adicionalmente enuncia el marco legal existente para la detección de irregularidades y la resolución de las mismas.

Gestión de Cobro.

El proceso de gestión de cobros, está orientado al cobro por inspección, cobro del canon, por edicto y por trabajos topográficos. Estos son fundamentados en el marco legal que para estos cobros es establecido. El manual define los procedimientos para el cobro del canon.

Revisión y revalorización de cánones e impuestos sobre concesiones.

Uno de los procesos más importantes es el proceso de fijación del Canon, a través de valoración y actualización de los valores cada cinco años como mínimo. El manual fija los procedimientos para la revisión y valorización del canon y el marco legal en el que se fundamenta.

Proceso de actualización, seguimiento y evaluación de Planes Reguladores.

Al final el proceso de actualización, seguimiento y evaluación de los planes reguladores, es parte integrante de los procesos y procedimientos abordados por el manual en mención. Fundamenta la actualización de los PRI en el marco legal que lo regula y se definen los procedimientos para la actualización, seguimiento y la evaluación de los mismos.

7.7.2. Determinación de recursos humanos, técnicos y financieros

El Manual orienta a la Municipalidad a destinar los recursos humanos calificados necesarios para la gestión y control de la implementación del PRI. El Manual a la vez orienta al Concejo Municipal de Distrito a entregar los recursos materiales y equipos necesarios para la gestión del PRI, definiendo cual es el personal necesario, cuáles son sus calificaciones mínimas y cuál es el equipo mínimo con el que deben trabajar.

Otro elemento sustancial que señala el Manual es la estructura organizativa mínima que debe tener el Departamento de la Zona Marítimo Terrestre y define en detalle las funciones de cada uno de los funcionarios que conformaran el equipo del Departamento. La definición de competencias es congruente con la necesidad de una gestión eficiente del territorio.

La determinación de los recursos financieros para el financiamiento de los recursos humanos y técnicos ya fue abordada en la estrategia financiera del presente plan.

7.7.3. Necesidades de divulgación, capacitación y formación para la administración.

La comunicación con la comunidad en las zonas adyacentes a la zona planificada es de vital importancia para la gestión eficiente del PRI. En consecuencia deben abordarse los temas más sensibles con la comunidad a fin de lograr el máximo de transparencia en los procedimientos y acciones durante el proceso de gestión.

Los actores locales y las comunidades siempre serán parte importante en los procesos vinculados al desarrollo local y regional, por lo que se debe facilitar la capacitación e información sobre las acciones que se proponen para el desarrollo local del cantón y de sus comunidades.

Estudios del ICT identifican los temas para la comunicación y divulgación inmediata en la gestión del PRI.

Cuadro 15 Consejo Distrital de Cóbano. Departamento de ZMT

Necesidades de divulgación, capacitación y formación

Nombre del programa	Objetivos	Resultados
Plan Regulador Integral Cabuya - Montezuma	Sensibilizar a los pobladores de la zona de influencia del Plan Regulador sobre los beneficios (económicos, sociales y ambientales) de su implementación	Abrir un espacio de diálogo que permita crear condiciones para un clima favorable a la Audiencia Pública para la Aprobación del Plan Regulador.
Normativa de la ZMT	Ampliar el nivel de conocimiento de la población sobre los alcances de la legislación atinente al manejo de la ZMT y el procedimiento para el otorgamiento de concesiones.	Población sensibilizada en los aspectos legales y con mayor conocimiento de los procedimientos para evitar la devolución de expedientes.

Fuente: Modelo de Gestión para la Implementación del PRI.

Al final la capacitación del equipo humano del Departamento de la Zona Marítimo Terrestre debe considerarse desde el punto de vista de la formación continua o la actualización permanente de los profesionales y técnicos. Estos procesos pueden organizarse con la firma de convenios con las universidades o la participación activa del IFAM y el ICT desde sus competencias y conocimientos técnicos. En consecuencia esta segunda parte está sujeta a las necesidades permanentes de formación y actualización que presenten el equipo profesional y técnico contratado para la gestión de este plan.

ANEXOS

Anexo 1

Listado de Concesiones en el Área de Estudio.

Noviembre, 2009

Sectores	Poblado	Planes Reguladores Vigentes	Total de Concesiones
Cabuya	Cabuya	Ninguno	0
Montezuma	Playa Manchas	PRC Playa Manchas	5

Fuente: Registro Nacional de Concesiones. 2009.

Anexo 2

Listado de Infracciones a la Ley de ZMT, 2007

Sectores	Poblado	Descripción	Infracción	Referencia
Cabuya	Playa Cabuya	Cerca en Zona Pública.	Ocupación de Zona Pública	M 157
		Piscina y restaurante del Howler Monkey en Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	M 150
		Residencias en Zona Pública (Zona sin amojonamiento)	Ocupación de Zona Pública	Verificar cuando se amojone.
		Residencia en Zona Pública (Zona sin amojonamiento)	Ocupación de Zona Pública	Verificar cuando se amojone
		Duchas y bancas del Hotel Cabo Blanco en Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	M 126
		Residencia en Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	M 125
		Construcciones en Zona Pública (Zona sin amojonamiento)	Ocupación de Zona Pública	Verificar cuando se amojone.
Cedros	Playa Cedros	Vía de acceso a playa en Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	M 97
		Residencia en Zona Pública (Zona sin amojonamiento)	Ocupación de Zona Pública	Verificar cuando se amojone.
		Vía por Zona Pública	Ocupación de Zona	Entre M 500 al M 502

			Pública		
		Vía por Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	Entre M 68 al M 73.	
		Vía por Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	Entre M 66 al 64.	
Montezuma	Playa Manchas	Vía sobre Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	Entre M 562 al M 565	
		Vía sobre Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	Entre M 31 al 561.	
		Vía y construcciones sobre Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	Entre M 26 al 29.	
		Construcción en Zona Pública (Hotel Amor de Mar)	Ocupación de Zona Pública	M 25	
	Montezuma	Montezuma	Vía y construcciones sobre Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	Entre M 24 al M 21
			Residencias locales y vía sobre Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	Entre M 21 al 19
			Construcción en Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	M 18
			Construcciones en Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	Entre M 13 al M 16
			Construcciones en Zona Pública	Ocupación de Zona Pública	M 10

Fuente: Trabajo de campo.

Anexo 3

Listado de Atractivos Turísticos Actuales y Potenciales

ectores	Sitio	Tipo de Atractivo	Categoría	Actividades
Cabuya	Reserva Natural Absoluta Cabo Blanco	Actual	Recursos Naturales	Caminatas, observación de flora y fauna, pesca deportiva, visita a cavernas, paisaje, cabalgatas, ciclismo de montaña.
	Isla Cabuya	Actual	Recursos Naturales	Visitas a la Isla, buceo, paisaje, deportes acuáticos.
	Playa Cabuya	Actual	Recursos Naturales	Caminatas por la playa, vista al Océano Pacífico, cabalgatas por la arena.
Cedros	Playa Cedros	Actual	Recursos Naturales	Caminatas por la playa, vista al Océano Pacífico, cabalgatas por la arena.
	Río Lajas	Actual	Recursos Naturales	Caminatas, escalada, condiciones para baño, belleza paisajística, observación de aves y flora y práctica del surfing en la boca del río.
Montezuma	Reserva Natural Absoluta Nicolás Wessberg	Actual	Recursos Naturales	Caminatas, observación de flora y fauna, pesca deportiva, visita a cavernas, paisaje, cabalgatas, ciclismo de montaña.
	Islas del Golfo de Nicoya	Actual	Recursos Naturales	Tours a las islas, belleza paisajística, pesca deportiva.

	Cataratas de Montezuma	Actual	Recursos Naturales	Disfrute para bañistas, caminatas, paisaje y vistas panorámicas.
	Playa Manchas	Actual	Recursos Naturales	Caminatas por la playa, vista al Océano Pacífico.
	Playa Montezuma	Actual	Recursos Naturales	Práctica de surf, caminatas por la playa, vista al Golfo de Nicoya y Océano Pacífico, cabalgatas por la arena, deportes acuáticos.
	Poblado de Montezuma	Actual	Recursos Cultural	Paisaje urbano, riqueza escénica, multiculturalidad, cultura urbana, caminatas urbanas.
	Deportes de Aventura	Potencial	Recursos Naturales	Ciclismo de montaña, tours en cuadraciclos, cabalgatas, Canopy, escalada, buceo, pesca deportiva, kayaking.

Fuente: Trabajo de campo.

Anexo 4

Indicadores de Servicios Complementarios e Infraestructura del Área de Estudio, 2007

INDICADORES		SECTORES		
		Cabuya	Cedro	Montezuma
Centros Educativos de Primaria		Si	No	Si
Centros Educativos de Secundaria		No	No	No
Centros de Salud		Si	No	No
Acueductos Rural o ASADA		Si	No	Si
Servicio de Autobús		Si	Si	Si
Servicio de taxi	Formal	Si	Si	Si
	Informal	Si	Si	Si
Servicio Aéreo		No	No	No
Servicio Marítimo		No	No	No
Telefonía Residencial		Si	Si	Si
Telefonía Móvil		Si	Si	Si
Telefonía Pública		Si	Si	Si
Servicio de Internet		Si	Si	Si
Recolección de Desechos Sólidos		Si	Si	Si

Fuente: Trabajo de campo, Balances de Atención Primaria del 2006 del Área de Salud de Peninsular y Departamento de Ingeniería del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano del 2007.

Anexo 5
Viabilidad Ambiental otorgada por SETENA



1833-10
setena Antonio

11 FEB 25 15:33 09D

MPD-P-343-20
9-MARZO 10

RESOLUCIÓN N° 327-2010-SETENA

EL MINISTERIO DE AMBIENTE, ENERGÍA Y TELECOMUNICACIONES - LA SECRETARÍA TÉCNICA NACIONAL AMBIENTAL, A LAS 09 HORAS 25 DEL 18 DE FEBRERO DEL 2010.

**PLAN REGULADOR INTEGRAL DEL CENTRO TURÍSTICO MONTEZUMA – CABUYA
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO EAE-01-2008-SETENA**

Conoce la Comisión Plenaria el Dictamen Técnico DEAE-057-2010, sobre el Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya, presentado por Juan Carlos Borbón Maeks en su condición de Gerente General del ICT, al cual se le asignó el número de Expediente Administrativo EAE-01-2008-SETENA.

RESULTANDO

PRIMERO: El 12 de octubre de 2007, se recibió en esta Secretaría Técnica la documentación del Expediente EAE-01-2008-SETENA, denominado "Índice de Fragilidad Ambiental Planes Reguladores Integrales Avellanas – Junquillal, Cabuya – Montezuma y Playa Hermosa – El Coco – Bahía Azul", entregado por la empresa ECOPLAN y presentado por el señor Juan Carlos Borbón Maeks en su condición de Gerente General del ICT.

SEGUNDO: El 19 de diciembre de 2007, se recibió en esta Secretaría Técnica el oficio DPD-P-1580-07, en donde se comunica a la secretaria general que la empresa ECOPLAN hizo entrega de la documentación del "Índice de Fragilidad Ambiental Planes Reguladores Integrales Avellanas – Junquillal, Cabuya – Montezuma y Playa Hermosa – El Coco – Bahía Azul" ante SETENA.

TERCERO: El 27 de marzo de 2008, se envía al ICT copia del acta 041-2008 del 25 de marzo del 2008, donde se asigna como número de expediente EAE-01-2008 al trámite de la documentación del documento del "Índice de Fragilidad Ambiental Planes Reguladores Integrales Avellanas – Junquillal, Cabuya – Montezuma y Playa Hermosa – El Coco – Bahía Azul". Se solicita en esta nota, documentación adicional del orden técnico, necesaria para continuar el análisis del documento entregado el 12 de octubre de 2007. Se otorga un año de plazo para la presentación de la información solicitada.

CUARTO: El 22 de agosto de 2008, se recibe en esta Secretaría Técnica la documentación adicional solicitada el 27 de marzo de 2008 mediante copia del acta 041-2008 del 25 de marzo del 2008. Esta documentación se presenta en tres diferentes documentos, independientes entre sí, uno para el sector de Avellanas Junquillal, otro para el sector Cabuya – Montezuma y el tercero para el sector Playa Hermosa – El Coco – Bahía Azul.

QUINTO: El 29 de enero de 2009, se solicita al ICT mediante SG-DEAE-011-2008, documentación que fue solicitada en copia del acta 041-2008 del 25 de marzo del 2008 y



que en la documentación entregada el 22 de agosto de 2008 aún no había sido entregada. El plazo otorgado para la presentación de la información es de seis meses.

SEXTO: El 13 de julio de 2009, se recibe en esta Secretaría Técnica una solicitud de prórroga por parte del ICT para varios planes reguladores que se tramitan en SETENA, dentro de los cuales se citan los que conforman el expediente EAE-01-2008.

SÉTIMO: El 14 de julio de 2009, se recibe en esta Secretaría Técnica, nota del ICT donde se adjunta la minuta de la reunión sostenida entre funcionarios de SETENA, ICT y ECOPLAN celebrada el día 09 de julio de 2009.

OCTAVO: El 24 de julio de 2009, se recibe en esta Secretaría Técnica la información solicitada mediante SG-DEAE-011-2008.

NOVENO: El 13 de agosto de 2009, mediante DEAE-121-2009 se comunica al ICT que la prórroga solicitada el 13 de julio de 2009 para los planes reguladores del expediente EAE-01-2008, no se otorgará puesto que los documentos adicionales fueron recibidos dentro del plazo establecido para este fin.

DÉCIMO: El 16 de setiembre de 2009, mediante DEAE-147-2009 se comunica al ICT que se realizará visita de campo por parte de funcionarios de SETENA, para los sectores de Avellanas – Junquillal y Playa Hermosa – El Coco – Bahía Azul.

DÉCIMO PRIMERO: El 17 de setiembre de 2009, mediante DEAE-150-2009 se comunica al ICT que en relación a la visita de campo anunciada en DEAE-147-2009, es necesario que un funcionario municipal de la Municipalidad a cargo de cada sector, acompañe a los funcionarios de SETENA en la inspección.

DÉCIMO SEGUNDO: El 01 de octubre de 2009, mediante DEAE-156-2009, se comunica al ICT que se realizará visita de campo por parte de funcionarios de SETENA, para el sector de Montezuma – Cabuya.

DÉCIMO TERCERO: El 10 de diciembre de 2009, mediante SG-DEAE-202-2009, se solicita al ICT que se envíe información que aún quedaba pendiente y que no había sido resuelta en la documentación recibida el 24 de julio de 2009. Se consigna como fecha límite para la entrega de esta información faltante el día 29 de enero de 2010.

DÉCIMO CUARTO: El 27 de enero de 2010, se recibe en esta Secretaría Técnica parte de la documentación solicitada mediante SG-DEAE-202-2009, se indica en la documentación que queda pendiente en el corto plazo la entrega de las cartas emitidas para cada una de las tres diferentes municipalidades en donde se indique a SETENA que las mismas asumirán los compromisos ambientales derivados de una eventual viabilidad ambiental.

DÉCIMO QUINTO: El 29 de enero de 2010, se recibe en esta Secretaría Técnica el oficio MPD-P-121-2010 mediante el cual, el ICT comunica a SETENA que se ha realizado una publicación en referencia al CP-242-2008-SETENA y se adjunta copia de la publicación. Sin embargo cabe aclarar que aunque en dicha publicación se incluye la referencia al expediente EAE-01-2008, el mismo no debió ser incluido puesto que su presentación ante SETENA fue anterior a la emisión del CP-242-2008-SETENA.

DÉCIMO SEXTO: El 04 de febrero de 2009, se recibe en esta Secretaría Técnica el oficio G-308-2010 mediante el cual el ICT aporta las tres notas emitidas por las diferentes municipalidades que fueron solicitadas mediante SG-DEAE-202-2009.

CONSIDERANDO

PRIMERO: Se tiene por legitimado a Juan Carlos Borbón Maeks en su condición de Gerente General ICT, para presentar la documentación de la introducción de la Variable Ambiental en el Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya.

SEGUNDO: Que el artículo 16 de la Ley General de Administración Pública establece que en ningún caso podrán dictarse actos contrarios a las reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica y conveniencia.

TERCERO: Que el artículo 19 de la Ley Orgánica del Ambiente señala que: "Las resoluciones de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental deberán ser fundadas y razonadas. Serán obligatorias tanto para los particulares como para los entes y organismos públicos."

CUARTO: Que en relación al ordenamiento territorial el artículo 28 de la Ley Orgánica del Ambiente establece: *"Es función del Estado, las Municipalidades y los demás entes públicos, definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial, tendientes a regular y promover los asentamientos humanos y las actividades económicas y sociales de la población, así como el desarrollo físico-espacial, con el fin de lograr la armonía entre el mayor bienestar de la población, el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente."*

QUINTO: Asimismo, el artículo 67 del Reglamento General sobre Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental, publicado mediante Decreto Ejecutivo N° 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC, modificado mediante Decreto Ejecutivo N° 34688-MINAE-S-MOPT-MEIC indica la *"Integración de variable ambiental en los Planes Reguladores"*, lo siguiente:

"Los Planes Reguladores establecidos por la Ley de Planificación Urbana y por la Ley de la Zona Marítima Terrestre, o cualquier otro instrumento de planificación del uso del suelo o del territorio, como forma de planificar el desarrollo de actividades humanas potencialmente impactantes al medio, deberán cumplir el requisito de integrar la variable de impacto ambiental, la cual estará sujeta a un proceso de viabilidad ambiental por parte de la SETENA, de previo a su aprobación por las autoridades respectivas.

La introducción de la variable ambiental en los planes reguladores o cualquier otro instrumento de planificación del territorio deberá sujetarse al procedimiento técnico para la introducción de la variable ambiental en los planes reguladores establecido en el Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (Manual de EIA- Parte III). Este procedimiento podrá ser aplicado, tanto a aquellos instrumentos de planificación del territorio que se vayan elaborar o se encuentren en elaboración, como aquellos otros ya aprobados, pero que todavía no cuenten con la variable ambiental integrada en los mismos"

SEXTO: La función que debe ser realizada por la SETENA en la evaluación ambiental de los Planes de Ordenamiento de Uso del Suelo; considerando la competencia de esta Secretaría, es analizar los estudios técnicos elaborados por otras personas o entidades y con base en

esos estudios e informes determinar si un plan de ordenamiento del territorio es ambientalmente viable. Para tal efecto, emitirá una resolución fundamentada donde otorga la viabilidad (licencia) ambiental.

SÉTIMO: De conformidad con el APARTADO 7.5 del Decreto Ejecutivo 32967-MINAE, sobre el otorgamiento de la Viabilidad (licencia) Ambiental, establece:

Como parte del otorgamiento de la Viabilidad (licencia) Ambiental se incluiría el Reglamento de Desarrollo Sostenible del Plan de Ordenamiento del Uso del Suelo en cuestión, en caso de que este hubiese sido entregado como parte anexa al Informe de Análisis Ambiental, y como instrumento de síntesis sobre los lineamientos de gestión ambiental que regirán para el desarrollo socioeconómico y de actividades de conservación ambiental que se implementarán en el territorio objeto del plan. En el caso de que el reglamento en cuestión cumpliera los términos establecidos en el proceso de revisión de la integración de la variable de impacto ambiental y el dictamen técnico afirmativo cubriera el mismo, la Resolución de la SETENA anexaría dicho reglamento como parte del otorgamiento de la Viabilidad (licencia) Ambiental.

7.5.5. La Resolución de la SETENA será notificada al representante de la autoridad o entidad responsable del plan y de la documentación entregada a la SETENA en los plazos establecidos en la legislación vigente

OCTAVO: Que el artículo 89 de la Ley Orgánica del Ambiente indica que: "Los miembros de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental deberán realizar las inspecciones de las disposiciones legales y reglamentarias en la materia, así como de las resoluciones que dicte esta Secretaría. Estas inspecciones deberán efectuarse periódicamente o cuando las autoridades competentes lo consideren conveniente. De todas las inspecciones se levantará un acta.

NOVENO: La documentación presentada como parte de la introducción de la Variable Ambiental en el Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya incluye como área sujeta a planificación la señalada en el cuadro 1.1 del folio 618 del expediente EAE-01-2008.

DÉCIMO: De conformidad con la legislación vigente, se ha realizado una revisión puntual de la integración de la variable ambiental en el Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya, conforme al "Procedimiento Técnico para la Introducción de la Variable Ambiental en los Planes Reguladores u otra Planificación de Uso del Suelo", Decreto Ejecutivo N° 32967-MINAE. Revisión que de acuerdo con la metodología, **CUMPLE CON LO SOLICITADO POR ESTA SECRETARÍA TÉCNICA.**

DÉCIMO PRIMERO: De conformidad con el considerando anterior, el Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya, **CUMPLE**, por lo que corresponde **otorgar la Viabilidad Ambiental.** Según el análisis realizado, la Viabilidad Ambiental se otorga bajo las siguientes condicionantes:

- 1) Debe entregar el Concejo Distrital de Cóbano a SETENA copia del mapa de zonificación propuesta y del reglamento de zonificación territorial del Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya en el momento de su aprobación por parte del INVU.

2) Como parte de la documentación a presentarse por parte del Concejo Distrital de Cóbano a la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, deberá hacerse llegar una **copia de la presente Resolución** a fin de que se consigne también, como parte de la aprobación del Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya, las condicionantes que median para el otorgamiento de la Viabilidad (licencia) Ambiental que aquí se señalan.

3) Esta información deberá disponerse al público interesado a fin de que se garantice el acceso de todos a la información técnica de planificación territorial con la variable de impacto ambiental integrada. Por lo anterior, el Concejo Distrital de Cóbano deberá disponer dicha información a través de una oficina ambiental, o una entidad competente que se establezca para este fin y que disponga de la información del Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya, incluyendo como parte de ésta, la cartografía de fragilidad ambiental derivada de la introducción de la variable de impacto ambiental en el Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya. Como recomendación, la SETENA sugiere que dicha oficina o departamento, cuente con un equipo multidisciplinario dada la integración de información que se ha hecho en el proceso del Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya. Debe definirse y comunicarse a SETENA en el momento de su definición, cuál será esta oficina ambiental o entidad competente que efectuará las tareas descritas en este punto y de seguimiento ambiental del Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya.

4) En un plazo no mayor de dos años, el Concejo Distrital de Cóbano deberá **instalar la información cartográfica digital elaborada como parte del proceso en un portal electrónico** a fin de garantizar la universalización de la información y el acceso a la misma por parte de la mayor cantidad de personas posible.

DÉCIMO SEGUNDO: Debe el Concejo Distrital de Cóbano, **respetar las siguientes medidas ambientales generales**, todas ellas enunciadas en la documentación de la introducción de la variable ambiental en el Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya como parte del apartado 3.9.1. del documento del Análisis de Alcance Ambiental.

AIRE: El medio contará con los siguientes lineamientos para promover las condiciones actuales:

- Promoción del uso de vehículos no contaminantes
- Evitar afectaciones a vecinos durante fases constructivas

SUELO / SUBSUELO: La protección del suelo se toma de especial importancia en los sectores montañosos y su afectación a las partes bajas.

- Reducir y evitar procesos de erosión de suelos en las partes altas promoviendo la regeneración de la cobertura vegetal.
- Cumplimiento de la Ley Forestal y de la Ley de Uso y Conservación de Suelos
- Realizar estudios de geotecnia de estabilidad de taludes y establecer retiros de protección a taludes y acantilados. Para las partes planas se establece
- Evitar afectaciones a los inmuebles por licuefacción durante sismos.

AGUA SUPERFICIAL: En el tema de agua superficial se requiere de un manejo importante de las aguas de escorrentía en las partes altas para evitar la contaminación de las aguas y la afectación a las partes bajas.

- Definir retiros de protección por inundación

- Evitar los procesos de erosión en los bordes de las quebradas respetando el retiro y regenerando la vegetación.
- Diseñar sistemas de desfogueos que no generen contaminación o erosión

AGUA SUBTERRANEA: El sector debe iniciar un proceso de sanidad donde los tanques sépticos sean transformados y erradicados del sector costero. Los tanques sépticos son sistemas que pueden ser utilizados donde el nivel freático se encuentra a más de 2 metros del nivel de tubería de infiltración y donde el trasiego de contaminantes indique que existen las condiciones para su utilización. Ninguna de estas condiciones está presente en el sector, por lo que se debe proteger al ambiente y a la playa de la contaminación, medida que asegura el disfrute de la playa por muchos años más. Las medidas incluyen:

- Se deben utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales que generen un agua residual de reuso urbano tipo 1, incluyendo desinfección.
- Durante la construcción se debe minimizar el uso de casetas sanitarias construyendo primeramente el sistema de tratamiento de aguas residuales.
- El agua tratada debe ser aprovechada en riego o limpieza de exteriores de manera que no se genere una presión sobre el recurso potable.
- Se debe reducir la cantidad de materias líquidas peligrosas en la zona, principalmente en actividades agroforestales.

FLORA Y FAUNA: La fauna del sector se encuentra limitada y la flora se encuentra en proceso de retiro. Se requiere de medidas que renueven los espacios con especies de fauna que fomenten el regreso de algunas especies de fauna y restaurar el balance ambiental que debe existir en un sector costero como este. Las medidas corresponden a:

- Fomentar la reforestación con especies nativas del sector que promuevan la reaparición de especies de fauna en el sector.
- Las zonas de protección de quebradas deben funcionar como corredores biológicos recuperando sus condiciones naturales.
- Las vías deben contar con retiros para el establecimiento de plantas y árboles que permitan mantener la belleza natural del sector.
- Las cercas entre propiedades deben ser cercas vivas que permitan una altura libre para el paso de especies pequeñas.
- Se debe evitar la extracción de plantas.
- Elementos arquitectónicos no deben causar problemas para las especies de fauna.
- La iluminación exterior debe ser mínima para evitar afectar a especies de la zona.

AMENAZAS NATURALES: La principal amenaza natural del sector es la actividad sísmica presente en el sector de Cóbano y Nicoya. Debido a que parte de la zona a regular presenta una playa abierta al mar, la posibilidad de ser afectada por un tsunami queda establecida. La misma playa presenta otras condiciones importantes a considerar como son la topografía relativamente plana y la conformación del suelo por capas gruesas de arena, generando dos condiciones adicionales, la posibilidad de procesos de licuefacción en las construcciones y una tendencia a eventos pluviales inusuales que pueden generar inundaciones en la costa. Por lo tanto, se determina que:

- Todas las construcciones deben respetar el Código Sísmico CSCR 2002
- Se deben establecer planes de emergencias y planes de evacuación.

Para los sectores planos se agrega:

- Todas las construcciones deben contar con un diseño de cimientos, diseñado por un ingeniero civil y que tome en consideración las recomendaciones de un geotecnista para evitar las afectaciones por licuefacción del suelo.
- Todas las construcciones deben contar con un nivel de piso terminado ubicado al menos 0,50 m del nivel del mar durante pleamar máxima.
- En proyectos complejos se debe considerar la instalación de segundos pisos que funcionen también como primeros refugios.

AMENAZAS ANTROPICAS: Como en muchos sectores en el país, se mantiene la amenaza de atención de un incendio, el cual puede ser atendido por unidades cercanas a la zona. Pero la atención primaria de este tipo de emergencias, en proyectos complejos debe poder ser cubierta por los mismos empleados. Otra emergencia importante a cubrir es la posibilidad de que los turistas o visitantes de la playa sufran de accidentes o puedan llegar a tener episodios de ahogo en el mar. Por lo tanto:

- Los proyectos complejos (Ver Reglamento de Desarrollo Sostenible para su definición) deben contar con personal de atención de emergencias capacitados para incendios y otros capacitados para rescate en la playa de bañistas.

SOCIEDAD Y COMUNIDAD: Como muchos sectores costeros, el primer objetivo es evitar que se propaguen actividades que van en contra del desarrollo sostenible como son la prostitución y la drogadicción.

- Los proyectos complejos deben promover el desarrollo local, dando prioridad de contratación a las personas o empresas de la zona, del cantón y de la provincia.
- Cualquier actividad, obra o proyecto debe prohibir el uso y promoción de actividades de comercio sexual, prostitución, expendio de drogas u otros problemas sociales
- Se debe lograr una coordinación con la Policía Turística para establecer vigilancia. Igualmente se busca que los servicios públicos no sufran de saturación, en este caso, esto corresponde principalmente a servicios telemáticos, electricidad, agua potable. Los sistemas de pluviales y aguas negras requieren de propuestas integrales.

DÉCIMO TERCERO: Debe el Concejo Distrital de Cóbano, **respetar las siguientes medidas ambientales por zonas**, todas ellas enunciadas en la documentación de la introducción de la variable ambiental en el Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya como parte del apartado 3.9.2. del documento del Análisis de Alcance Ambiental.

ZONA RESTRINGIDA

ZPNE: Zona patrimonio natural del Estado

No se presentan medidas adicionales

ZPT: Zona de protección

- Renovación de la cobertura vegetal
- Ampliarla a zonas de inundación pre establecidas

ZEPC: zona de esparcimiento público comunal

- Renovación de la cobertura vegetal
- Promoción del uso de la bicicleta como medio de transporte
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.
- Reducir la impermeabilización del terreno a solamente un 15%

ZCamp: Zona de campamento

- Renovación de la cobertura vegetal

- Promoción del uso de la bicicleta como medio de transporte
- Reducir la impermeabilización del terreno a solamente un 15%

Zparq: Zona de parqueo

- Renovación de la cobertura vegetal
- Promoción del uso de la bicicleta como medio de transporte
- Reducir la impermeabilización del terreno a solamente un 15%
- Reducir la cobertura de desarrollo en los sectores considerados de sobre uso por el análisis de condición de uso.

ZSB: zona de servicios básicos

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Incluir servicios de información en caso de tsunami, incendio, ahogamiento entre otros.
- Se centro de acopio de desechos reciclables e informar sobre el adecuado manejo de desechos sólidos.
- Ser promotor del reciclaje.
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.
- Reducir la cobertura de desarrollo en los sectores considerados de sobre uso por el análisis de condición de uso.

ZAC: Zona de asociaciones y cooperativas

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Ser promotor del reciclaje.
- Fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte.
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.

ZIN: zona institucional

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Ser promotor del reciclaje.
- Ser promotores de la organización comunal
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.

ZRR: zona residencial recreativa

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.

ZAT: Zona de alojamiento turístico

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte.
- Contar con planes de extensión comunal donde se incluye: el reciclaje, la limpieza de la playa, apoyo a salvavidas.
- Contar con planes de coordinación con el Comité de Emergencias local
- Contar con personal capacitado en emergencias médicas, incendios y manejo de emergencias (temblores, tsunami, etc)
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.

ZC-1: Zona comercial 1

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Contar con planes de extensión comunal donde se incluye: el reciclaje, la limpieza de la playa, apoyo a salvavidas.

- Fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte.
- Contar con planes de coordinación con el Comité de Emergencias local
- Contar con personal capacitado en emergencias médicas, incendios y manejo de emergencias (temblores, tsunamis, etc)
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.
- Reducir la cobertura de desarrollo en los sectores considerados de sobre uso por el análisis de condición de uso.

ZC-2: Zona comercial 2

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Contar con planes de extensión comunal donde se incluye: el reciclaje, la limpieza de la playa, apoyo a salvavidas.
- Fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte.
- Contar con planes de coordinación con el Comité de Emergencias local
- Contar con personal capacitado en emergencias médicas, incendios y manejo de emergencias (temblores, tsunami, etc)
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.
- Reducir la cobertura de desarrollo en los sectores considerados de sobre uso por el análisis de condición de uso.

NU: Núcleo urbano

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Reducir la cobertura de desarrollo en los sectores considerados de sobre uso por el análisis de condición de uso.
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.

Para usos no residenciales:

- Fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte.
- Contar con planes de extensión comunal donde se incluye: el reciclaje, la limpieza de la playa, apoyo a salvavidas.
- Contar con planes de coordinación con el Comité de Emergencias local
- Contar con personal capacitado en emergencias médicas, incendios y manejo de emergencias (temblores, tsunami, etc)

ZONA RESTRINGIDA

NU: Núcleo urbano

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Reducir la cobertura de desarrollo en los sectores considerados de sobre uso por el análisis de condición de uso.
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.

Para usos no residenciales:

- Fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte.
- Contar con planes de extensión comunal donde se incluye: el reciclaje, la limpieza de la playa, apoyo a salvavidas.
- Contar con planes de coordinación con el Comité de Emergencias local
- Contar con personal capacitado en emergencias médicas, incendios y manejo de emergencias (temblores, tsunami, etc)

CU: Corredor urbano

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales

- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Reducir la cobertura de desarrollo en los sectores considerados de sobre uso por el análisis de condición de uso.
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.

Para usos no residenciales:

- Fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte.
- Contar con planes de extensión comunal donde se incluye: el reciclaje, la limpieza de la playa, apoyo a salvavidas.
- Contar con planes de coordinación con el Comité de Emergencias local
- Contar con personal capacitado en emergencias médicas, incendios y manejo de emergencias (temblores, tsunami, etc)

ZDU: Zona de densificación urbana

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Reducir la cobertura de desarrollo en los sectores considerados de sobre uso por el análisis de condición de uso.
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.

Para usos no residenciales:

- Fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte.
- Contar con planes de extensión comunal donde se incluye: el reciclaje, la limpieza de la playa, apoyo a salvavidas.
- Contar con planes de coordinación con el Comité de Emergencias local
- Contar con personal capacitado en emergencias médicas, incendios y manejo de emergencias (temblores, tsunami, etc)

ZR: Zona residencial

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.

ZT: Zona turística

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.

Para usos no residenciales:

- Contar con planes de extensión comunal donde se incluye: el reciclaje, la limpieza de la playa, apoyo a salvavidas.
- Contar con planes de coordinación con el Comité de Emergencias local
- Contar con personal capacitado en emergencias médicas, incendios y manejo de emergencias (temblores, tsunami, etc)

ZAM: Zona de amortiguamiento

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.

ZAF: Zona agroforestal

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas residuales
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales
- Reducir la actividad ganadera (no extenderla más de lo actual) y mejorar las prácticas para la protección de los suelos.
- Tomar en consideración las recomendaciones generales por topografía.

ZPT: Zona de protección

- Renovación de la cobertura vegetal

DÉCIMO CUARTO: A efectos de seguimiento en cuanto a la ejecución de los compromisos ambientales establecidos según la evaluación realizada, el Concejo Distrital de Cóbano, deberá presentar **informes de avance** de implementación de la propuesta de planificación, cada 2 años, a partir de su publicación en el diario oficial La Gaceta. Este plazo se podría modificar a criterio de SETENA, previa justificación técnica, y dependiendo del grado de avance y aplicación de la propuesta. A cinco años de su vigencia, se debe presentar un **informe de consistencia** de la propuesta de planificación, la cual debe incluir de manera gráfica, una comparación entre lo propuesto en el plan y lo ejecutado en la realidad, es decir, los principales resultados, sobrepuestos al mapa de IFA integrado. También incluir en los reportes bianuales todas las acciones estratégicas estipuladas en el Análisis de Alcance Ambiental.

DÉCIMO QUINTO: Que según el artículo 19 de la Ley Orgánica del Ambiente, las Resoluciones de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental, serán obligatorias tanto para los particulares como para los entes y organismos públicos.

**POR TANTO
LA COMISIÓN PLENARIA RESUELVE:**

En sesión Ordinaria No. **019-2010** de ésta Secretaría, realizada el **17** de febrero del 2010, en el artículo N0. **20** acuerda:

PRIMERO: Otorgar la **Viabilidad Ambiental al Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya para el área sometida a evaluación**. Se aclara que el otorgamiento de Viabilidad Ambiental no constituye la aprobación del Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya, sino la viabilidad a la evaluación ambiental del mismo. Por tanto deberá el Concejo Distrital de Cóbano continuar con el proceso de aprobación respectivo en las instituciones correspondientes, además en el momento de la aprobación definitiva del Plan Regulador y su respectiva publicación, es decir, de su entrada en vigencia, esta viabilidad ambiental se hace efectiva.

SEGUNDO: El Concejo Distrital de Cóbano se compromete a cumplir en todos sus extremos, los lineamientos ambientales establecidos en la propuesta de zonificación territorial y ante eventuales modificaciones o cambios en los usos permitidos, **no puede apartarse de dichos lineamientos**.

TERCERO: En el caso de que durante la aplicación del Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya con la variable de impacto ambiental integrada y aprobada por la SETENA, así como de su Reglamento de Zonificación y Desarrollo Sostenible, se establecieran **solicitudes de ajustes técnicos**, debido a la existencia de información técnica de mayor detalle, el Concejo Distrital de Cóbano deberá cumplir con el trámite ordinario que establece la Ley para solicitar ajustes al Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya. En el caso de la SETENA, deberá presentarse un dictamen técnico que aporte la información según el procedimiento establecido en el Decreto Ejecutivo No. 32967 – MINAE para el espacio geográfico en cuestión, indicando con claridad y debido sustento técnico su vínculo con las áreas adyacentes y la solicitud de ajuste que se plantea. El documento entregado a la SETENA cumplirá con el procedimiento de revisión que

11

establece el Decreto Ejecutivo antes citado. Cualquier modificación deberá estar en estricto apego a las limitantes técnicas establecidas en el Reglamento de Desarrollo Sostenible.

CUARTO: Dentro del Capítulo VII del Reglamento General de Evaluación de Impacto Ambiental, se incorporan varios instrumentos y lineamientos generales para la introducción de la variable de impacto ambiental dentro de la planificación estratégica, incluyendo el ordenamiento territorial a escalas diferentes de aquellas utilizadas en los planes reguladores y para contextos geográficos mayores, como lo constituyen las cuencas hidrográficas primarias que hay en el país y que, por lo general, incluyen a varios territorios de cantones y por tanto incluirían a varios planes reguladores individuales. Este lineamiento se incluye en el sentido de que la SETENA tiene claro que la introducción de la variable de impacto ambiental en la planificación territorial es un procedimiento que no solo se puede limitar a la suma individual de planificaciones locales (cantonales o municipales), sino que también debe haber una planificación de mayor escala promovida por el Estado y sus instituciones, que las englobe, complemente y ordene dentro de un marco lógico y coherente, y que además evite el desarrollo de conflictos entre diversos planes reguladores dentro de una misma cuenca hidrográfica o unidad de administración ambiental territorial. En este sentido la propuesta de zonificación presentada por la Concejo Distrital de Cóbano para el área de estudio debe ajustarse a futuras iniciativas de planificación cantonal y regional.

QUINTO: El Concejo Distrital de Cóbano debe cumplir con los compromisos establecidos en los considerandos DÉCIMO PRIMERO a DÉCIMO CUARTO de la presente resolución.

SEXTO: La SETENA mantendrá un proceso de verificación de todas estas medidas por medio de la unidad administrativa funcional que se dedica a las labores de EAE.

SÉTIMO: Esta viabilidad ambiental, se otorga en el entendido de que el Concejo Distrital de Cóbano cumpla en forma íntegra con todas las regulaciones y normas técnicas, legales y ambientales vigentes, así como las disposiciones de esta Resolución. Si se incumplieran los plazos indicados en la Resolución, de las condicionantes que se incluyen, así como de las medidas, acciones y condiciones establecidas en los estudios técnicos de introducción de la variable de impacto ambiental en el Plan Regulador Integral del Centro Turístico Montezuma - Cabuya, implica sanciones por el no cumplimiento y la nulidad de la presente Viabilidad (licencia) Ambiental. Todo de conformidad con el artículo 45 del Reglamento General sobre los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA Decreto Ejecutivo Número 31849-MINAE-SALUD-MOPT-MAG-MEIC) y su reforma (Modificación al Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), Decreto Ejecutivo Número 32734-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC). Así como el artículo 99 de la Ley Orgánica del Ambiente que establece las sanciones y medidas protectoras aplicables cuando exista violación a las normas ambientales o conductas dañinas al ambiente.

OCTAVO: Notificar la presente resolución al Departamento de Evaluación Ambiental y Auditoría y Seguimiento Ambiental de la SETENA.

NOVENO: Contra esta resolución cabe interponer dentro del plazo de tres días a partir del día siguiente a la notificación, los recursos ordinarios de revocatoria ante la SETENA, y el de apelación ante el Ministro de Ambiente y Energía, de conformidad con los artículos 342 y siguientes de la Ley General de Administración Pública y 87 de la Ley Orgánica del Ambiente.

DÉCIMO: Toda documentación que sea presentada ante la SETENA deberá indicarse claramente el número de expediente, el número de resolución y el nombre completo del Plan de ordenamiento territorial

Atentamente,

MSC SONIA ESPINOZA VALVERDE
SECRETARIO GENERAL
EN REPRESENTACION DE LA COMISION PLENARIA



En la oficina de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental se notificó copia de la Resolución N° 0327-2010-SETENA de las 09 horas 25 minutos del 18 de FEBRERO 2010.

NOTIFÍQUESE:

Juan Carlos Borbón Maeks
Gerente General ICT
Fax: 2220-4110 y 2291-5648

Marco Tulio Quirós Rojas
Presidente del Concejo Municipal de Cóbano
Fax: 2642-0613

Firma: _____ cédula _____

A las 10 horas y 45 minutos del 19 de Febrero del 2010.

Notifica Sonia Phillips

Anexo 6
Certificación del Patrimonio Natural del Estado

17 de setiembre, 2009
ACT-OR-DR-1568

1149-09
Antonio

1103P-11709
Adelina Villalobos Arias
SECRETARIA
MACROPROCESO DE PLANEAMIENTO Y
DESARROLLO TURISTICO

09SEP21 09:15 DPD

Señor
Rodolfo Lizano Rodríguez, Director
Dirección de Planeamiento y Desarrollo
Instituto Costarricense de Turismo
SU OFICINA

Estimado señor:

Sírvase encontrar adjunto documentos conteniendo la certificación, mapas y cuadros de coordenadas y un CD con los archivos digitales en forma SHP (arcview), JPG (abrir en Power Point o Word) y XLS (Excel), debidamente identificados sobre la clasificación del Patrimonio Natural del Estado de la Zona Marítimo Terrestre de acuerdo con la Propuesta del Plan Regulador Integral Cabuya – Montezuma, Cóbano.

De usted cordialmente.



Nelson Marín Mora
DIRECTOR REGIONAL

NMM/marta/ofi.2009/dr-1568*17-9

c.c.: Guiselle Méndez Vega, Directora Ejecutiva SINAC
Marco Vinicio Araya Barrantes, Gerente ASP SINAC
Consejo Distrito de Cóbano
Oficina Subregional Cóbano
Expediente
Archivo
Consec.

ACT-OR-DR-1567
NELSON MARÍN MORA, DIRECTOR REGIONAL
CERTIFICA:

Que los mapas y cuadro incluidos en el documento impreso adjunto, correspondientes con los folios del número 01 al número 21 y los archivos digitales debidamente identificados, corresponden con la corrección de la delimitación en el campo de los terrenos de la Zona Marítimo Terrestre, de acuerdo con la Propuesta del Plan Regulador Integral Cabuya – Montezuma, Cubano, **la cual sustituye la Certificación N° ACT-OCS-052-2008 del 08 de setiembre, 2008.**

Todos los terrenos clasificados como bosque y humedal son parte del Patrimonio Natural del Estado, de acuerdo con el Artículo N° 13 de la Ley Forestal N° 7575 del 16 de abril de 1996, cuya administración corresponde al Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones.

Por tanto, los terrenos clasificados en dichos mapas como Patrimonio Natural del Estado, no pueden ser sujetos de concesión por parte del Concejo de Distrito de Cóbano, según el Pronunciamiento C-297-2004 de la Procuraduría General de la República.

Dado en la ciudad de Nicoya a los 17 días del mes de setiembre, 2009.




Nelson Marín Mora
DIRECTOR REGIONAL



SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN
ÁREA DE CONSERVACIÓN TEMPISQUE
DIRECCIÓN REGIONAL



Página 2
Certificación ACT-OR-DR-1567

MINISTERIO DE AMBIENTE, ENERGÍA Y TELECOMUNICACIONES
ÁREA DE CONSERVACIÓN TEMPISQUE

En la ciudad de San José se entregó el original
de la certificación número ACT-OR-DR-1567
del día 17 de setiembre del dos mil nueve.
Recibe el día ____ de ____ de 2009.

Nombre: _____

Firma: _____

Nº de cédula: _____

Notificador (nombre): _____

c.c.: Gisella Méndez Vega, Directora Ejecutiva SINAC
Marco Vinicio Araya Barrantes, Gerente ASP-SINAC
Consejo Distrito de Cabano
Oficina Subregional Cabano
Expediente
Archivo
Consec.



ÁREA DE CONSERVACIÓN TEMPISQUE
☎ 2686-4967 / 2686-4968 / 2686 4969 / 2686 49 70

Anexo 7

***Certificación del Patrimonio Natural del Estado Actualización Dic.
2015***



**SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN
ÁREA DE CONSERVACIÓN TEMPISQUE
DIRECCIÓN REGIONAL**



**ACT-OR-DR-1549-15
NELSON MARÍN MORA, DIRECTOR REGIONAL
CERTIFICA:**

Que los mapa y cuadro incluidos en el documento impreso adjunto, correspondientes con los folios del número 01 al número 26 y los archivos digitales debidamente identificados, corresponden con la delimitación del Patrimonio Natural del Estado, del Plan Regulador Integral Cabuya – Montezuma de Cóbano, cantón Puntarenas, provincia Puntarenas.

Todos los terrenos clasificados como bosque, humedal y manglar, son parte del Patrimonio Natural del Estado, de acuerdo con el Artículo N° 13 de la Ley Forestal N° 7575 del 16 de abril de 1996, cuya administración corresponde al Ministerio de Ambiente y Energía.

Por tanto, los terrenos clasificados en dichos mapas como Patrimonio Natural del Estado, no pueden ser sujetos de concesión por parte del Concejo de Distrito de Cóbano, según el Pronunciamiento C-297-2004 de la Procuraduría General de la República.

Esta certificación anula la emitida el 17 de setiembre, 2009, mediante oficio N° ACT-OR-DR-1567.

Dado en la ciudad de Nicoya el 03 de diciembre, 2015.


Lic. Nelson Marín Mora
DIRECTOR REGIONAL



**MINISTERIO DE AMBIENTE Y ENERGÍA
ÁREA DE CONSERVACIÓN TEMPISQUE**

En la ciudad de San José se entregó el original de la certificación número ACT-OR-DR-1549-15 del 03 de diciembre del dos mil quince.

Recibe el día _____ de _____ de 2015.

Nombre: _____

Firma: _____

N° de cédula: _____

Notificador (nombre): _____

c.c.: Julio Jurado Fernández, Director Ejecutivo SINAC
Jenny Asch Corrales, Gerente ASP-SINAC
Concejo de Distrito de Cóbano (Departamento ZMT)
Oficina Subregional Cóbano
Instituto Geográfico Nacional
Departamento de Geodesia y Catastro
Expediente
Consec.



Dirección: Nicoya, Guanacaste, costado sur Iglesia Católica
www.actempisque.org
TELEFAX (506)2686 49 67, 2686 49 68, 2686 49 69, 2686 49 70



**CONSTRUIMOS
UN PAÍS SEGURO**

Anexo 8

Copias de las Gacetas de las Demarcatorias

IGN

OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL**

AVISO N° 03-04

ZONA MARITIMA TERRESTRE**Amojonamiento de zona pública en un sector costero
entre Playa Cedro y Playa Cabuya**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento de la Ley N° 6043 sobre la Zona Marítima Terrestre del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que entre el 20 de agosto del 2001 y el 19 de octubre del 2002, demarcó la Zona Pública en un sector costero entre Playa Cedro y Playa Cabuya, distrito 11 Cóbano, cantón 1° Puntarenas, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas del Mapa MBCR-1/50.000 Hoja Cabuya 3144 I:

179370 N - 418020 E y 179280 N - 418000 E
(3 mojones, enumerados del 500 al 502)

Los datos técnicos oficiales del trabajo han quedado registrados con los Nos. 14-B7 y 14-B-8 en el Registro de Zona Marítima Terrestre del I.G.N.

San José, 26 de febrero del 2003.—Lic. Eduardo Bedoya Benítez,
Director General.—1 vez.—(Solicitud N° 19093).—C-6180.—(16570).

INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL

AVISO N° 04-01

ZONA MARÍTIMA TERRESTRE

Amojonamiento de zona pública en un sector Playa Cedros

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento de la Ley N° 6043 sobre la Zona Marítima Terrestre del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que entre el 29 y el 30 de junio del 2000, demarcó la Zona Pública en un sector costero de Playa Cedros, distrito 11, Cóbano, cantón 1°, Puntarenas, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas del Mapa MBCR-1/50.000 Hoja Cabuva 3144 I:

Sector costero de playa

**180600 N – 418500 E y 180300 N – 418450 E
(8 mojones, enumerados del 559 al 566)**

Los datos técnicos oficiales del trabajo han quedado registrados con el N° 63B-8 en el Registro de Zona Marítima Terrestre del I.G.N.

San José, 1° de junio del 2004.—Lic. Eduardo Bedoya Benítez,
Director General.—1 vez.—(Solicitud N° 19095).—C-6180.—(43402).

AVISO N° 04-16

ZONA MARÍTIMA TERRESTRE

**Amojonamiento de zona pública en un
sector costero de Playa Cabuya**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento de la Ley N° 6043 sobre la Zona Marítima Terrestre del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que del 22 al 26 de marzo de 2004, demarcó la Zona Pública en un sector costero de Playa Cabuya, distrito 11° Cóbano, cantón 1° Puntarenas, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas del Mapa MBCR-1/50.000 Hoja Cabuya 3144 I:

**Sector costero de Playa Cabuya
175010 N - 416660 E y 175070 N - 416740 E
(2 mojones, enumerados del 181 al 182)**

Los datos técnicos oficiales del trabajo han quedado registrados con el N° 14B-9 en el Registro de Zona Marítima Terrestre del I.G.N.

San José, 1° de junio del 2004.—Lic. Eduardo Bedoya Benítez,
Director General.—1 vez.—(Solicitud N° 19095).—C-6180.—(43408).



Viernes 6 de junio de 1997

Pág 4

Alcance N° 28-A a La Gaceta N° 108

AVISO N° 97-18
AMOJONAMIENTO DE ZONA PUBLICA
EN PLAYA SAVEGRE

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 63 del Reglamento de la Ley No. 6043 sobre la Zona Marítima Terrestre del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que del 7 al 10 de enero de 1997, demarcó la Zona Pública en un sector costero de Playa Savegre incluyendo una parte del manglar/albinal, distrito 1° Quepos, cantón 6° Aguirre, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas del MBCR-1/50.000 Hoja Quepos - 3344 II:

Sector de Playa Savegre:

368870 N - 454340 E y 368470 N - 455160 E
(20 mojones, enumerados del 100 al 119)

918.27

Sector frente a manglar/albinal:

368530 N - 455190 E y 368930 N - 454370 E
(31 mojones, enumerados del 470 al 500)

932.05

San José, 9 de mayo de 1997.—Lic. Eduardo Bedoya Benitez,
Director General.—1 vez.—(Sol. 2841).—C-1400.—(29495).

AVISO N° 97-19
AMOJONAMIENTO DE ZONA PUBLICA
EN PLAYA CABUYA

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 63 del Reglamento de la Ley No. 6043 sobre la Zona Marítima Terrestre del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que el 19 de junio de 1996 y del 4 al 7 de febrero de 1997, demarcó la Zona Pública en un sector costero Playa Cabuya, distrito 11° Cóbano, cantón 1° Puntarenas, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas del MBCR-1/50.000 Hoja Cabuya - 3144 I:

176890 N - 417360 E y 176950 N - 417400 E
(2 mojones, enumerados del 134 al 135)

24.60

San José, 9 de mayo de 1997.—Lic. Eduardo Bedoya Benitez,
Director General.—1 vez.—(Sol. 2841).—C-1030.—(29496).



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL

Apartado: 2272
San José, Costa Rica

173

La Gaceta N° 104 — Miércoles 31 de mayo de 1995

Pág 16

AVISO 95-18

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento de la ley N° 6043 Sobre la Zona Marítimo Terrestre, del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que del 19 al 28 de enero de 1995, demarcó la zona pública en el sector costero de Playa Manchas, distrito 12° Cóbano, cantón 1° Puntarenas, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas de la Hoja Cabuya-3144 I:

180650 N - 418550 E y 181550 N 418800 E

(24 mojones, enumerados del 30A, 31 a 43, 43A a 43K).

Nota: Se elimina los mojones enumerados 43AB y 43J. Modifica lo publicado en "La Gaceta" N° 58 del 22 de marzo de 1995, aviso N° 95-7.

San José, 28 de marzo de 1995.—Fernando M. Rudín Rodríguez, Director.—1 vez.—(Solicitud N° 9656).—C-950.—(23656).

1072 67

AVISO 95-19

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento de la ley N° 6043 Sobre la Zona Marítimo Terrestre, del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que del 26 al 28 de enero de 1995, demarcó la zona pública en el sector costero de Playa Cedro, distrito 12° Cóbano, cantón 1° Puntarenas, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas de la Hoja Cabuya-3144 I:

178925 N - 418050 E y 179100 N 418040 E

(7 mojones, enumerados del 75 al 81).

Nota: Modifica lo publicado en "La Gaceta" N° 58 del 22 de marzo de 1995, aviso N° 95-8.

San José, 28 de marzo de 1995.—Fernando M. Rudín Rodríguez, Director.—1 vez.—(Solicitud N° 9656).—C-950.—(23657).

276.82



Gaceta N° 104 - Miércoles 31 de mayo de 1995

Pág 15

INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL

AVISO 95-11

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento de la ley N° 6043 Sobre la Zona Marítimo Terrestre, del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que del 20 al 29 de setiembre de 1994, demarcó la zona pública en Playa Cedro, distrito 12° Cóbano, cantón 1° Puntarenas, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas de la Hoja Cabuya-3144 I:

179450 N - 418030 E y 180 650 N 418510 E

(31 mojones, enumerados del 44 al 74).

San José, 28 de marzo de 1995.—Fernando M. Rudín Rodríguez, Director.—1 vez.—(Solicitud N° 9656).—C-500.—(23649).

1479.94

AVISO 95-12

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento de la ley N° 6043 Sobre la Zona Marítimo Terrestre, del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que entre el 16 y el 18 de febrero de 1995, demarcó la zona pública en Playa Santa Teresa, distrito 12° Cóbano, cantón 1° Puntarenas, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas de la Hoja Cabuya-3144 I:

Primer tramo

180450 N - 408350 E y 180930 N 407980 E

(19 mojones, enumerados del 492 al 500 y del 95 al 104).

Segundo tramo

180960 N - 407950 E y 181100 N 407800 N E

(4 mojones, enumerados del 107 al 110).

589.25

112.67

Tercer tramo

181230 N - 407630 E y 181310 N 407600 E

(2 mojones, enumerados del 116 al 117).

San José, 28 de marzo de 1995.—Fernando M. Rudín Rodríguez, Director.—1 vez.—(Solicitud N° 9656).—C-950.—(23650).

43.66



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL

Apartado: 2272
San José, Costa Rica

168

La Gaceta N° 58 — Miércoles 22 de marzo de 1995

Pág 7

INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL
AVISO N° 95-6

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento de la Ley N° 6043 Sobre la Zona Marítimo Terrestre, del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que del 19 al 28 de enero de 1995, demarcó la zona pública en el sector costero de Playa Cabuya, distrito 12° Cóbano, cantón 1° Puntarenas, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas de la Hoja Cabuya - 3144 I:

177900 N - 418020 E y 178550 N - 417980E

(18 mojones, enumerados del 88 al 105)

San José, 27 de febrero de 1995. — Fernando M. Rudín Rodríguez, Director. — 1 vez. — (Solicitud N° 2815). — C-500. — (11161).

AVISO N° 95-7

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento de la Ley N° 6043 Sobre la Zona Marítimo Terrestre, del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que del 19 al 28 de enero de 1995, demarcó la zona pública en el sector costero de Playa Manchas, distrito 12° Cóbano, cantón 1° Puntarenas, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas de la Hoja Cabuya - 3144 I:

180650 N - 418550 E y 181550 N - 418800 E

(24 mojones, enumerados 30A, 31 a 43, 43A a 43K)

Nota: Se eliminan los mojones enumerados 43AB y 43I.

San José, 27 de febrero de 1995. — Fernando M. Rudín Rodríguez, Director. — 1 vez. — (Solicitud N° 2815). — C-500. — (11162).

AVISO N° 95-8

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento de la Ley N° 6043 Sobre la Zona Marítimo Terrestre, del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que del 26 al 28 de enero de 1995, demarcó la zona pública en el sector costero de Playa Cedro, distrito 12° Cóbano, cantón 1° Puntarenas, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas de la Hoja Cabuya - 3144 I:

178925 N - 418050 E y 179100 N - 418040 E

(7 mojones, enumerados del 35 al 81)

San José, 27 de febrero de 1995. — Fernando M. Rudín Rodríguez, Director. — 1 vez.

65375

ver Gaceta N° 31- Mayo-95
Aviso 95-6

ver Gaceta N° 31- Mayo-95
Aviso 95-8



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL

Apartado: 2272
San José, Costa Rica

164

La Gaceta N° 217 - Martes 15 de noviembre de 1994

Pág 19

OBAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL
AVISO N° 94-20

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento de la Ley N° 6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre, del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que entre el 18 y el 26 de agosto de 1994 demarcó la zona pública en Playa Cabuya, distrito 12° Cóbano, cantón 1° Puntarenas, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas de la Hoja Cabuya - 3144 I:

Primer Tramo:

177380 N - 417590 E y 177400 N - 417615 E

(2 mojones, enumerados del 125 al 126)

Segundo Tramo:

176800 N - 417315 E y 176890 N - 417360 E

(3 mojones, enumerados del 136 al 138)

Tercer Tramo:

176100 N - 417260 E y 176310 N - 417300 E

(6 mojones, enumerados del 153 al 158)

Cuarto Tramo:

175070 N - 416740 E y 175870 N - 417100 E

(19 mojones, enumerados del 162 al 180)

San José, 17 de octubre de 1994.—Fernando M. Rudín Rodríguez, Director.—1 vez.—(Solicitud N° 2809).—C-900.—(47929).

AVISO N° 94-21,

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento de la Ley N° 6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre, del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional comunica que entre el 19 de mayo y el 21 de junio de 1994 demarcó la zona pública en Playa Fortiga, distrito 1° Puerto Cortés, cantón 5° Osa, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas Lambert aproximadas de la Hoja Coronado - 3443 II:

336190 N - 499800 E, 336470 N - 499680 E,

336530 E - 499760 N y 336300 N - 500000 E

(20 mojones, enumerados del 71 al 90)

Nota: Modifica lo publicado en "La Gaceta" N° 166 del 1° de setiembre de 1994, página 4.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL

Apertado: 2272
San José, Costa Rica, A.C.

0

GACETA # 213

Página 3

Viernes 6 de noviembre de 1987

DOS PUBLICACIONES

PLAYA MONTEZUMA y PLAYA MACHA

LA GACETA No. 213 — Viernes 6 de noviembre de 1987 — 3

OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL

AVISOS

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 del Reglamento de la Ley sobre la Zona Marítimo-Terrestre número 6043 del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional ha demarcado la zona pública en playa Montezuma, Concejo de Distrito de Cóbano, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas aproximadas 181350N-418360E y 182300N-419850E, proyección Lambert. (Hoja Cabuya 3144 I).

San José, 19 de octubre de 1987.—Claudio Vieta Rodríguez, Subdirector.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 del Reglamento de la Ley sobre la Zona Marítimo-Terrestre número 6043 del 2 de marzo de 1977, el Instituto Geográfico Nacional ha demarcado la zona pública en playa Macha, distrito 1º, Quepos, cantón Aguirre, provincia de Puntarenas, entre las coordenadas aproximadas 373950N-445150E y 374600N-444950E, proyección Lambert (Hoja Quepos 3344 H).

San José, 19 de octubre de 1987.—Claudio Vieta Rodríguez, Subdirector.

- 1.-Playa Montezuma, Concejo de distrito de Cóbano, Puntarenas
- 2.-Playa Macha, distrito 1º Quepos, cantón Aguirre, Puntarenas.

Anexo 9
Copias de las Gacetas de las Declaratorias
ICT

Viernes 2 de octubre de 1970.

LA GACETA — DIARIO OFICIAL

4315

Provincia de Guanacaste. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 2/63.2 y longitud 3/34.3. Esta playa se extiende hasta el punto latitud 2/62.3 y longitud 3/34.1.

Playa Pedregosa:

Provincia de Guanacaste. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 2/62.0 y longitud 3/34.7. Esta playa se extiende hasta el punto latitud 2/61.3 y longitud 3/33.7.

Playa Tamarindo:

Provincia de Guanacaste. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 2/58.3 y longitud 3/35.45. Esta playa se extiende junto con sus áreas complementarias hasta el punto latitud 2/49.8 y longitud 2/33.25.

Playa Grande:

Provincia de Guanacaste. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 2/58.2 y longitud 3/35.2. Esta playa se extiende hasta el punto latitud 2/55.1 y longitud 3/35.25.

Playa Las Ventanas:

Provincia de Guanacaste. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 2/58.3 y longitud 3/32.5. Esta playa se extiende hasta el punto latitud 2/58.2 y longitud 3/33.2.

Playa Callejones:

Provincia de Guanacaste. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 2/43.1 y longitud 3/34.95. Esta playa se extiende hasta el punto latitud 2/40.9 y longitud 3/37.1.

Playa Langostas:

Provincia de Guanacaste. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 2/47.6 y longitud 3/33.95. Esta playa se extiende hasta el punto latitud 2/43.1 y longitud 3/34.95.

Playa Azul:

Provincia de Guanacaste. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 2/27.6 y longitud 3/42.7. Esta playa se extiende hasta el punto latitud 2/24.05 y longitud 3/45.2.

Playa Santa Teresa:

Provincia de Puntarenas. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 1/34.9 y longitud 4/95.9. Esta playa se extiende hasta el punto latitud 1/78.6 y longitud 4/10.3. Esta área incluye Playa Santiago, Playa El Cocal del Peñón y Playa El Carmen.

Playa Saizitas:

Provincia de Puntarenas. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 1/73.4 y longitud 4/12.3. Esta playa se extiende hasta el punto latitud 1/73.25 y longitud 4/14.9.

Playa Cabuya:

Provincia de Puntarenas. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 1/75.25 y longitud 4/12.6. Esta playa se extiende hasta el punto latitud 1/79 y longitud 4/10.1.

Playa Montezuma:

Provincia de Puntarenas. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 1/81.95 y longitud 4/18.1. Esta playa se extiende hasta el punto latitud 1/82.3 y longitud 4/20.3.

Playa Cocahue:

Provincia de Puntarenas. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 1/83.5 y longitud 4/20.6. Esta playa se extiende hasta el punto latitud 1/84.1 y longitud 4/22.9.

Playa Cocal:

Provincia de Puntarenas. Límite al Norte por el punto en la cuadrícula Lambert Costa Rica Norte. Latitud 1/84.6 y longitud 4/22.6. Esta playa se extiende hasta el punto latitud 1/85.65 y longitud 4/23.8.

Aprobada la anterior declaratoria por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo en la sesión N° 1513 de 26 de agosto de 1970.

San José, setiembre de 1970. — José Manuel Godínez, Secretario de Actas.

INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

Que en sesión ordinaria de Junta Directiva N° 4791, artículo 5, inciso XI, celebrada el día 12 de enero de 1998.

- a) **Se acuerda:** a) Atender las recomendaciones de la Comisión Interna de la Zona Marítimo Terrestre, según oficio CZM-002-98 y declarar de **Aptitud Turística** el sector costero conocido como **Roca Las Manchas** y sus cercanías rocosas incluyendo Playa Cedro, sita en el distrito Cóbano, cantón Puntarenas, provincia de Puntarenas, ubicado entre las coordenadas:

181.950 N - 419.100 E

179.000 N - 418.100 E

De la Proyección Lambert Costa Rica, según hoja cartográfica Cabuya N° 3144 I a escala 1:50.000 editada por el Instituto Geográfico Nacional.

- b) Que se tenga como criterio directriz de la propuesta de planificación crear Zonas de Protección y conservación en dicho sector, debido a su valor ecológico y paisajístico. Lo anterior unido a un desarrollo de infraestructura hotelera o residencial de baja densidad y enfocado a la protección del medio ambiente.

Lic. Ana Catalina Brenes Loaiza, Jefa Departamento de Concesiones.—1 vez.—N° 225193.—(8893).

Anexo 10

Copia acuerdo de la Municipalidad



Concejo Municipal de Cóbano

Departamento Secretaría
Tel: 2642-0238 Ext.101, Fax: 2642-0613

1676-10
Antonio

26 de Enero 2010
CMDCS 023-2009

Louis Umaña Brenes
SECRETARIA
PROCESO DE PLANEAMIENTO
TURISTICO

Señores:
MBA Rodolfo Lizano,
Arq. Antonio Farah Matarrita
Planeamiento y Desarrollo Turístico
Instituto Costarricense de Turismo
San José

11 ENE 26 14:43 DPD

Estimado señor:

TRANSCRIPCIÓN DE ACUERDO

Para su conocimiento y fines consiguientes le transcribo lo acordado por este Concejo en su sesión ordinaria número 43-09, artículo III, inciso j, del día veintiocho de Diciembre del dos mil nueve, a las diecisiete horas en la sala de sesiones de este Concejo, que dice:

CONSIDERANDO:

- Que existe solicitud del Instituto Costarricense de Turismo, Planeamiento y Desarrollo Turístico donde piden al Concejo un compromiso y disposición de asumir las responsabilidades ambientales que setena le otorga a la viabilidad ambiental del Plan Regulador Integral Cabuya-Montezuma que se encuentra en el proceso de revisión en esa instancia.
- Que este compromiso se contempla dentro del Procedimiento Técnico para la introducción de la variable ambiental de los Planes Reguladoras u otra planificación de uso de suelo. Decreto Ejecutivo Nº 32967-MINAE

ACUERDO Nº 9

SE ACUERDA: "Informarle a Planeamiento y Desarrollo Turístico del Instituto Costarricense de Turismo que este Concejo asume el compromiso y disposición de las responsabilidades ambientales que SETENA le otorga a la viabilidad ambiental del Plan Regulador Integral Cabuya-Montezuma que se encuentra en el proceso de revisión en esa instancia.". ACUERDO UNANIME

Atentamente
Roxana Lobo Granados
SECRETARIA



Anexo 11

***Gestiones realizadas ante la Comisión Nacional de Emergencia
Oficio IAR-OF-217-2014 del 25 agosto 2014***



COMISIÓN NACIONAL DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y
ATENCIÓN DE EMERGENCIAS
INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS DE RIESGO

2014-08-25
IAR-OF-217-2014

Sr. Omar Fernandez Villegas
Intendente Municipal
Concejo Municipal de Distrito de Cóbano

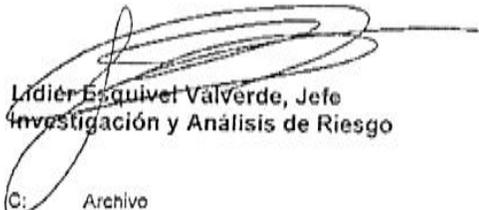
Asunto: Nota oficio I -220-2014, Lámina para el Plan Regulador Cabuya-Montezuma.

Estimado señor:

Hemos recibido copia de lámina del Plan Regulador para el sector costero de Cabuya-Montezuma, en ella se muestran las correcciones discutidas en varias reuniones previas, donde se acordó que el área de retiro de las quebradas para una mejor implementación de una área de retiro de acuerdo a la información disponible y considerando la escala en que la misma se encuentra.

Se devuelve de acuerdo a su solicitud una de las láminas con el sello respectivo.

Sin otro particular se despide,


Lidier Esquivel Valverde, Jefe
Investigación y Análisis de Riesgo

C: Archivo

LEV



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE CÓBANO, PUNTARENAS
INTENDENCIA

Tel: (506)2642-0238/0161 Fax (506) 2642-0613
Correo electrónico: ofernandez@unicobano.go.cr

CÓBANO, 23 DE OCTUBRE DE 2014
AL OFICIO N° I-425-2014

Señores:

Instituto Costarricense De Turismo

LOUIS LOUT UMAÑA B.

Atención: Arq. Antonio Farah Matarrita,
Ing. Eduardo Salazar Ureña.

ASUNTO: Oficio IAR-OF-217-2014, de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias Investigación y Análisis de Riesgo.

Estimados señores:

Por medio de la presente me permito informarles que la Comisión Nacional de Emergencias, en atención al oficio I-220-2014 emitido por esta Intendencia Municipal en el cual se solicitó la revisión y visto bueno de retiros para la lámina de la propuesta al Plan Regulador del sector costero Cabuya – Montezuma, en virtud de dicha solicitud la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias Investigación y Análisis de Riesgo, mediante oficio IAR-OF-217-2014, procedió a la devolución de acuerdo a la solicitud realizada una de las láminas con los sellos respectivos dando de esta manera el visto bueno de la misma, ya que en ella se muestran las correcciones discutidas en varias reuniones previas, donde se acordó que el área de retiro de las quebradas para una mejor implementación es la que se muestra en las láminas remitidas y de acuerdo a la Ley 7575.

Por tanto esta Intendencia Municipal hace pase al Instituto Costarricense de turismo la lámina de la propuesta del plan regulador integral para el sector costero de Cabuya – Montezuma, aprobada por la Comisión Nacional de Prevención de

#7064-14



CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE CÓBANO, PUNTARENAS
INTENDENCIA

Tel: (506)2642-0238/0161 Fax (506) 2642-0613
Correo electrónico: ofernandez@municobano.go.cr

Riesgos y Atención de Emergencias Investigación y Análisis de Riesgo, esto con el fin de que se proceda a incorporar lo avalado por la Comisión a la cartografía de la propuesta del Plan Regulador Integral Cabuya – Montezuma.

Se adjunta oficio IAR-OF-217-2014 Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias Investigación y Análisis de Riesgo y la lámina con el respectivo visado, así como el acuerdo municipal N° 11 tomado en sesión ordinaria número 38-14, artículo VII, inciso a, donde se aprueba la lámina en mención.

Agradeciendo de antemano su colaboración a la presente, me despido.

Omar Fernández Villegas
Intendente Municipal
Concejo Municipal de Distrito de Cóbano



C.c.
Archivo



Concejo Municipal de Cóbano

Departamento Secretaría

Tel: 2642-0448/0478/0510/0161/0238 Ext.101, Fax: 2642-0613

Correo: rlobo@municobano.go.cr

16 de octubre de 2014

CMDCS 463-2014

Señores
Mariela Céspedes Mora
Encargada a.i. Dpto. ZMT



Estimado señor:

TRANSCRIPCIÓN DE ACUERDO

Para su conocimiento y fines consiguientes le transcribo lo acordado por este Concejo en su sesión ordinaria número 38-14, artículo VII, inciso a, del día siete de Octubre del Dos Mil Catorce, a las diecisiete horas en la sala de sesiones de este Concejo, que dice:

CONSIDERANDO:

-Que se ha conocido informe del Intendente donde indica que ante la solicitud de esa Intendencia a la Comisión de Emergencias de emergencias de revisión de los retiros, de la lamina propuesta al Plan Regulador del sector Costero Cabuya- Montezuma de acuerdo a las correcciones discutidas en varias reuniones, mediante oficio IAR-OF-217-2014 la comisión devolvió la lamina con el visto bueno y los sellos respectivos de acuerdo a la solicitud para la lámina propuesta al Plan Regulador del sector Costero Cabuya- Montezuma

ACUERDO Nº11

SE ACUERDA: "1. Aprobar la lamina propuesta al Plan Regulador del sector Costero Cabuya- Montezuma aprobada por la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, Investigación y Análisis de Riesgo.

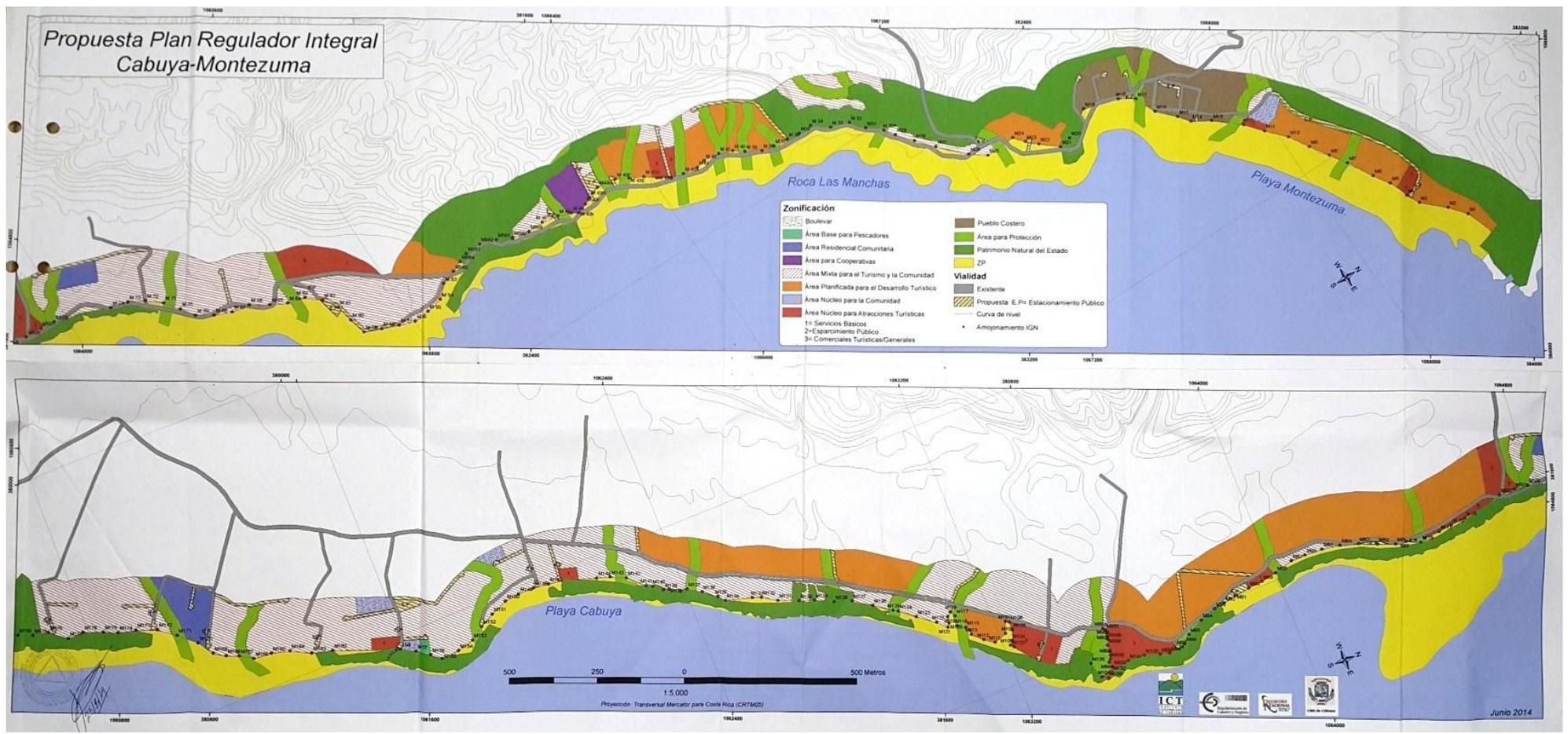
2. Solicitar al Departamento de Zona Marítimo Terrestre se remita esta lamina a las Instituciones Correspondientes para que se continúe con el proceso de Aprobación del Plan Regulador Costero Cabuya- Montezuma". Votan a favor los Concejales Minor Jiménez, Ronny Rodríguez y Juan Leon. Se abstiene de votar la Concejala Gloria Cruz ya que indica desea saber cuáles fueron los cambios que se le hicieron y el Concejale Enio Valenzuela quien indica ve contradicciones.

Atentamente,

Sr. Intendente

Roxana Lobo Granados
SECRETARÍA





Anexo 12

***Justificación del Reglamento para la determinación del canon por
concesión***

**Reglamento para la determinación del canon por concesión en Zona
Marítimo Terrestre para el Plan Regulador Integral Cabuya-Montezuma**

I. ANTECEDENTES LEGALES.

Del compendio de leyes, reglamentos y decretos relacionados con la gestión de la Zona Marítimo Terrestre, se toman en consideración las siguientes para la determinación del canon a cobrar y la forma de su administración. A saber:

a. De acuerdo al artículo tercero de La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N°6043, “El usufructo y administración de la zona marítimo terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva.”

b. Por otro lado, el artículo 48 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, señala que le “corresponderá a la respectiva municipalidad percibir los cánones por concepto de las concesiones que otorgue”.

c. Además, de acuerdo a los artículos 50, 51 y 51bis del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (así reformado mediante Decreto N°37278-MP-H-T-DDL), entrega competencia a las Municipalidades para que mediante la oficina de valoraciones, o a través de una Federación, o personal externo, pueda hacer la valoración de los terrenos de la zona marítimo terrestre bajo su administración, para la determinación del canon.

d. También, de acuerdo al artículo 52 del Reglamento a la Ley sobre la zona marítimo terrestre (así reformado mediante Decreto N°37882-MP-H-TUR) la municipalidad podrá decidir sobre cuál es el porcentaje del canon a calcular para su reglamentación.

II. Introducción.

El presente reglamento está centrado en la realidad económica del Distrito y de los mercados de bienes inmuebles en la región. El porcentaje de canon a percibir por usos en la Zona Marítimo Terrestre procura asegurar la estabilidad de las finanzas municipales y la aceptabilidad de los montos absolutos de canon a pagar por los concesionarios. La competitividad de este Plan Regulador no estará dada por los montos relativos del canon a cobrar, sino por el monto absoluto a pagar por los concesionarios.

El presente reglamento permite adecuar el canon a la estrategia de promoción de las inversiones en la zona planificada y a la vez reguardar la salud de las finanzas municipales en relación a la Zona Marítimo Terrestre.

Las adecuaciones al reglamento de cobro de canon serán revisadas cada cinco años y serán ajustadas después de cada revisión técnica.

III. 'Reglamento para la determinación del canon por concesión en zona marítimo terrestre'

Artículo 1. El presente reglamento normara el canon a cobrar por uso para las Concesiones en la Zona Marítimo Terrestres del Plan regulador Cabuya - Montezuma.

Artículo 2. Este reglamento formará parte integral del Plan Regulador Integral Cabuya – Montezuma, tal y como lo establece el artículo 46 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 3. La periodicidad del cobro del canon por concesión en zona marítimo terrestre será trimestral de conformidad con el artículo 51 bis del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 4. Para los atrasos y falta de pago del canon por concesión en la zona marítimo terrestre, se aplicaran las tasas para este efecto según lo establece la reglamentación municipal. En este sentido se cobrarán los intereses correspondientes, sin perjuicio de aplicar la sanción prevista en el inciso a) del artículo 53 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 5. Los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre se regularán aplicando el artículo 49 del reglamento a la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre de acuerdo a los valores actuales de la tierra, a saber:

Uso Comercial 2.5 %

Uso Turístico 2 %

Uso Residencial 1.5 %

Uso Residencial Comunitario (bajos ingresos) 0.25 %

Uso para Cooperativas 1.5 %

Uso Pueblo Costero De acuerdo al uso a otorgar

Uso Base Pescadores 0.25 %

Artículo 6. Únicamente en el caso de personas de escasos recursos que residan permanentemente en la zona y sólo cuando se trate de concesiones destinadas exclusivamente a vivienda para residentes locales, la Municipalidad podrá calcular el canon con base en el 0.25% del valor del avalúo de conformidad con el artículo 52 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo terrestre.

Artículo 7. El canon normado en el artículo 5 de este reglamento aplicará únicamente sobre avalúos que adquieran su firmeza a partir de la publicación de este reglamento.

Artículo 8. El canon podrá ajustarse cada vez que se ajusten los valores de las zonas homogéneas en la zona planificada, garantizando el atractivo para la inversión privada y a la vez protegiendo el equilibrio y la fortaleza de las finanzas municipales.

JUSTIFICACION TÉCNICA PARA EL COBRO DEL CANON

Para la justificación técnica del canon a cobrar se utilizó la metodología aplicada para la evaluación financiera de proyectos, de tal manera que se determinara si el canon a cobrar por uso en la zona planificada es el pertinente para garantizar una gestión financiera sana en la Zona Marítimo Terrestre. En este caso la Municipalidad ha decidido tasar el canon de acuerdo al equilibrio que debe ser guardado entre las inversiones a desarrollar para brindar mejores condiciones a los inversionistas y residentes locales, y los ingresos que se generan del cobro del canon.

Metodología:

Para el cálculo de los ingresos reales que financiaran las inversiones del Plan, se consideró el 60 % de los ingresos totales únicamente, de acuerdo a la Ley de Zona Marítimo Terrestre y su reglamento. Se consideró un cambio en la plataforma de valores con un factor de 0.05 anual acumulado de inflación al quinto año (0.20). Esto debido al cambio que debe hacerse en la plataforma cada cinco años. Los ingresos por usos se proyectaron a diez años, a partir del segundo año.

Se estructuró una matriz de inversiones necesarias para poner en mínimas condiciones de infraestructura en la zona planificada para la inversión y uso de los turistas. Las inversiones que se consideraron son las determinadas por el Departamento de ingeniería de la Municipalidad, Administración Tributaria y Financiera y de La Oficina de ZMT.

Al final, se estructuró un flujo de caja que permitió observar la pertinencia del porcentaje del canon a cobrar en la zona planificada. Se aplicaron al flujo de caja, el cálculo de tres indicadores complementarios para evaluar la viabilidad de la decisión del canon a cobrar, a saber: VAN (Valor Actual Neto), TIR (Tasa Interna de Retorno) y la Razón Beneficio / Costo. Las ecuaciones utilizadas para el cálculo de estos tres indicadores son:

a) Para el cálculo del VAN y la TIR se utilizó la siguiente ecuación:

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{V_t}{(1+k)^t} - I_0$$

V_t representa los flujos de caja en cada periodo t .

I_0 es el valor del desembolso inicial de la inversión.

n es el número de períodos considerado.

k , **o TIR** es el tipo de interés.

b) Para el cálculo de la relación Beneficio / Costo se utilizó la ecuación:

$$\text{Tasa Beneficio - Costo} = \frac{\text{Valor Presente de los Beneficios}}{\text{Valor Presente de los Costos}}$$

Este cálculo se realizó a una tasa de Costo de Capital de 6.95 %, equivalente a la Tasa Básica Pasiva emitida por el Banco Central al 22 de mayo de 2015.

Los resultados del modelo fueron los siguientes:

INDICADOR	VALOR
VAN	1.285.472.814
TIR	21.22 %
Razón Beneficio / Costo	1.61

Los resultados del modelo permiten observar que el canon a cobrar cubre las necesidades de inversión, y permite una protección significativa de las finanzas municipales. Por tanto es factible la aplicación de esta proporción del canon a cobrar. Para que el proyecto sea viable el VAN debe ser positivo, la TIR debe superar la tasa de costo de capital y la Razón Beneficio/Costo debe ser mayor que 1. Por tanto, el análisis del flujo de caja de este plan regulador cumple con todas estas condiciones.

Las condiciones y supuestos que deben prevalecer para garantizar los resultados de los indicadores son las siguientes:

- a) La gestión del cobro del Canon debe ser eficiente. Es decir, se debe lograr el máximo (100 %) de la recaudación.
- b) La gestión financiera del dinero recaudado debe ser eficiente.
- c) Las condiciones de la economía nacional son estables, similares al momento del cálculo.
- d) Las inversiones planificadas se realizan en tiempo.
- e) Se promueve y se logra la localización de empresas en todas las concesiones que aún están disponibles. De tal manera que el 100 % de las concesiones son adjudicadas.

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
<u>Ingresos incrementales</u>										
Ingresos incrementales por 60 % Canon TAN Comercio	0	36,414,003	36,414,003	36,414,003	36,414,003	43,696,803	43,696,803	43,696,803	43,696,803	43,696,803
Ingresos incrementales por 60 % Canon TAP	0	151,667,211	151,667,211	151,667,211	151,667,211	182,000,653	182,000,653	182,000,653	182,000,653	182,000,653
Ingresos incrementales por 60 % Canon MIX	0	256,689,818	256,689,818	256,689,818	256,689,818	308,027,781	308,027,781	308,027,781	308,027,781	308,027,781
Ingresos incrementales por 60 % Canon Residencial Comunitaria	0	1,589,500	1,589,500	1,589,500	1,589,500	1,907,400	1,907,400	1,907,400	1,907,400	1,907,400
Ingresos incrementales por 60 % Canon Cooperativas	0	4,638,450	4,638,450	4,638,450	4,638,450	5,566,140	5,566,140	5,566,140	5,566,140	5,566,140
Ingresos incrementales por 60 % Canon Base para Pescadores	0	563,550	563,550	563,550	563,550	676,260	676,260	676,260	676,260	676,260
Ingresos incrementales por 60% Canon Pueblo Costero	0	22,065,152	22,065,152	22,065,152	22,065,152	26,478,182	26,478,182	26,478,182	26,478,182	26,478,182
TOTAL DE INGRESOS INCREMENTALES	0	473,627,683	473,627,683	473,627,683	473,627,683	568,353,219	568,353,219	568,353,219	568,353,219	568,353,219
<u>Egresos incrementales</u>										
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA										
Apertura de calles	97,280,000									
Asfaltado de Calles	102,504,000	410,016,000								
Mejoras y Ampliación del Acueducto de Montezuma	25,000,000									
Mejoras y Ampliación del Acueducto de Cabuya	25,000,000									
Sistema Pluvial, Acera,	570,648,000	855,972,000								
Compra de Camión recolector	100,000,000									
TOTAL EGRESOS INCREMENTALES	920,432,000	1,265,988,000	0							
SALDOS DE CAJA ANUALES	-920,432,000	-792,360,317	473,627,683	473,627,683	473,627,683	568,353,219	568,353,219	568,353,219	568,353,219	568,353,219

Anexo 13

Acuerdo del Concejo Municipal de Cóbano



Concejo Municipal de Cóbano

Departamento Secretaría

Tel: 2642-0448/0478/0510/0161/0238 Ext.101, Fax: 2642-0613

Correo: rfobo@municobano.go.cr

15 de junio de 2015

CMDCS 242-2015

Jacob
15 JUN 17 14:27 DPD

Señores
Arq. Antonio Farah Matarrita
MBA Rodolfo Lizano Rodríguez
Dirección de Planeamiento y Desarrollo Turístico
Instituto Costarricense de Turismo

Estimado señor:

TRANSCRIPCIÓN DE ACUERDO

Para su conocimiento y fines consiguientes le transcribo lo acordado por este Concejo en su sesión Ordinaria número 21-2015, artículo VIII, inciso d, del día dos de Junio del Dos Mil Quince, a las diecisiete horas en la sala de sesiones de este Concejo, que dice:

CONSIDERANDO:

- Que se ha hecho una solicitud a la Comisión Nacional de Emergencia para que expliquen de manera más clara y específica lo comentado en el informe técnico IAR-INF-0231-2015, emitido por el Geólogo. **Blas Enrique Sánchez Ureña** de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, en el cual hacen una valoración de riesgo en Montezuma, específicamente Coordenadas Lambert Norte: 419.534 E / 182.558 N.
- Que el proceso de Implementación del Plan Regulador no puede verse paralizado por una situación como en la que nos encontramos, en virtud que no existen pruebas fehacientes que demuestren lo dicho por el señor **Blas Enrique Sánchez Ureña**. Es necesario continuar con el proceso debido a la importancia de poseer pronto el Plan Regulador de la Zona Cabuya – Montezuma.
- Que existe una Zona para este tipo de escenarios que se denomina ZONA DESARROLLO A FUTURO, que permitiría continuar con la implementación del Plan Regulador Cabuya – Montezuma y posteriormente con la respuesta clara y específica de la Comisión Nacional de Emergencias, se tomara la Zona según sea lo mejor para el cuidado de los habitantes y demás personas que visiten el lugar en cuestión.
- Que por un alegato a un sector específico y limitado, pequeño, no debe afectarse todo el Plan Regulador Cabuya – Montezuma, en virtud de que el Plan Regulador es un beneficio mayor para toda la comunidad y debe velarse por el interés público.
- Que existe todo un pueblo a la espera del Plan Regulador para poner a derecho su situación en Zona Marítimo Terrestre, y poder desarrollar la zona, generando mayores ingresos y beneficios económicos para todos.



Concejo Municipal de Cóbano

Departamento Secretaría

Tel: 2642-0448/0478/0510/0161/0238 Ext.101, Fax: 2642-0613

Correo: rlobo@municobano.go.cr

- Que se están dejando de percibir cantidades importantes de dinero a falta del Plan Regulador y que es necesario pronto regular estos sectores para que se puedan otorgar patentes comerciales y así de esta manera generar opciones de empleo en la zona.
- Que es responsabilidad de la administración velar por regulación de los territorios con jurisdicción y por ende en la elaboración de los planes y no puede detener dicha regulación por un sector mínimo, en comparación de la gran cantidad de personas y sectores que se ven beneficiados en caso de aprobarse el Plan Regulador.

ACUERDO N°7

Con cuatro votos a favor **SE ACUERDA**: "Solicitarle al Instituto Costarricense de Turismo que la zona indicada como zona con amenaza de riesgo en el informe IAR-INF-0231-2015, emitido por el Geólogo. Blas Enrique Sánchez Ureña de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, se deje como **ZONA DESARROLLO A FUTURO** y continuar con la implementación de lo demás perteneciente al Plan Regulador Cabuya – Montezuma". Votan a favor los Concejales Ronny Rodríguez, Enio Valenzuela, Juan León y Minor Jiménez. No vota la concejal Noemy Rodríguez Cordero ya que indica no le queda claro lo de zona de desarrollo a futuro, se debe explicar bien el documento.

Atentamente,

Roxana Lobo Granados
SECRETARÍA

C. Dpto. ZMT

Anexo 14

Informe Técnico de la Comisión Nacional de Emergencias



**PROVINCIA PUNTARENAS
CANTÓN PUNTARENAS
DISTRITO COBANO.**

**INFORME TÉCNICO
IAR-INF-0231-2015**

Valoración de riesgo en Montezuma, estabilidad de laderas al lado de posible trazado de camino paralelo a la costa.



Blas Enrique Sánchez Ureña
Geólogo No. 376 C.G.C.R

2015



#7415-15

15ABR14 15:11 DPO
MORIS BOUT BILIANA E.



**Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias
Investigación y Análisis de Riesgo**

IAR-INF-0231-2015

2015-03-23

IAR-INF-0231-2015

Arq. Antonio Farah Matarrita.

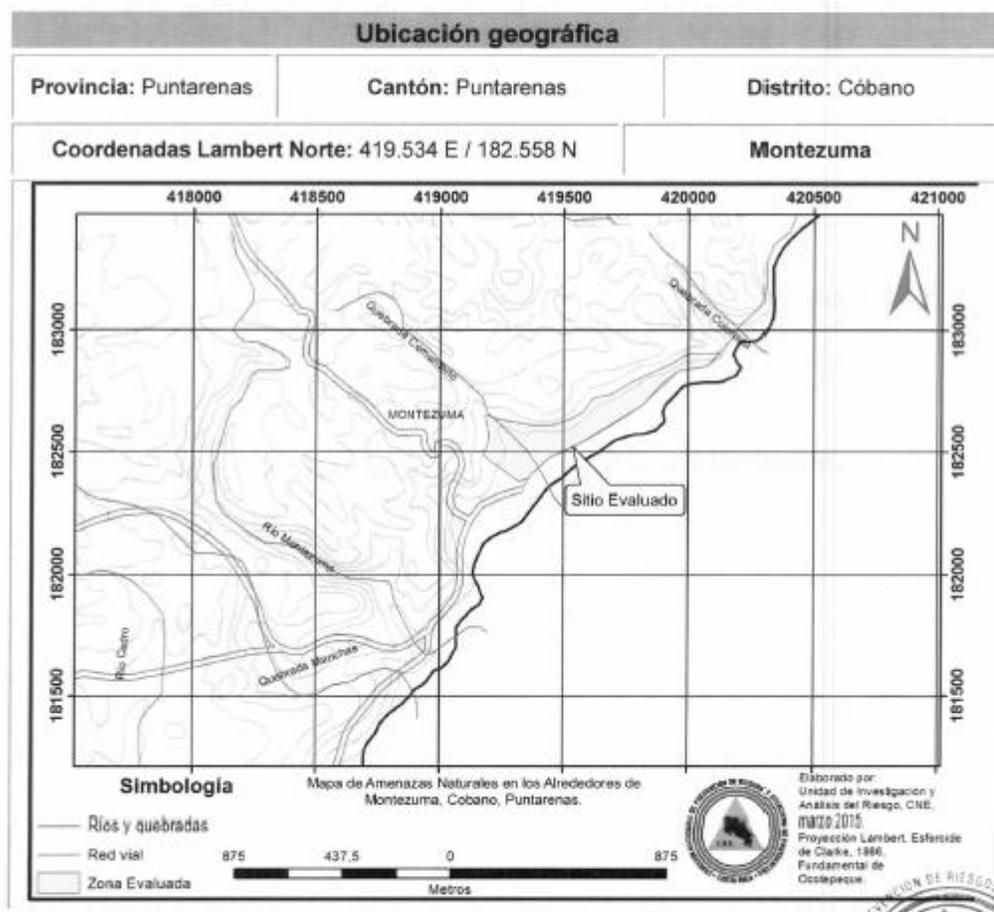
Líder de Proceso de Planeamiento

Macroproceso de Planeamiento y Desarrollo ICT.

I. Información general

A solicitud del interesado, el pasado 11 de marzo se realizó la evaluación visual y cualitativa de riesgo de un sector paralelo a la playa de Montezuma, Cobano, Puntarenas, ubicado dentro de la zona marítimo terrestre y al pie de un escarpe de alta pendiente, para valorar las condiciones de estabilidad de las laderas y evaluar la posibilidad de hacer un nuevo trazado del camino, el cual iría cercano a la zona de alta pendiente, determinando así los escenarios de amenaza de deslizamiento y caída de rocas.

15ABR14 15:11 DPD
LOUIS LOUIS UMANA B.



Teléfono: (506) 2210-2828 ext. 809 / 818 / 822 / 825 / 827 Fax: (506) 2220-1305

Apartado Postal: 5258-1000, San José, Costa Rica

Página Web: www.cne.go.cr Correo Electrónico: prevencion@cne.go.cr



7415-15



Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias Investigación y Análisis de Riesgo

IAR-INF-0231-2015

II. Objetivos del estudio:

- A. Brindar un diagnóstico preliminar de riesgo basado en estimación visual, realizado mediante visita al sitio, revisión de antecedentes y análisis de mapa de amenazas.
- B. Identificar los procesos que puedan intensificar los daños causados por amenazas naturales.
- C. Dar recomendaciones para asegurar la integridad de las infraestructuras y los habitantes.

III. Antecedentes.

La zona evaluada en la gira del 11 de marzo fue previamente inspeccionada por el geólogo de la CNE Ignacio Chaves Salas en el año 2011, en dicho informe (DPM-INF-0101-2011), se destaca que la zona presenta taludes de muy alta pendiente, con evidencia de caída de rocas de tamaños centimétricos hasta métricos.

Recomienda la realización de un estudio de estabilidad de taludes que determine las características de las laderas y su potencial de desprendimientos, los cuales podrían afectar a los usuarios de la vía.

IV. Análisis general de la amenaza y vulnerabilidad.

- A. El área evaluada drena las aguas superficiales hacia la playa Motezuma, siendo las quebradas Cementerio y Colorado los colectores.
- B. El área evaluada se ubica dentro de la zona marítimo terrestre (ZMT), y es atravesada por el único camino que comunica hacia la parte noreste de la playa.
- C. Según el Mapa de amenazas naturales potenciales de la CNE, el lugar no se encuentra dentro de alguna zona de riesgo identificada.
- D. La zona evaluada presenta variaciones en la topografía, las cuales corresponden a zonas planas con ondulaciones, pendiente media, fuerte pendiente ($> 45^\circ$), y zonas deprimidas con problemas de drenaje de las aguas superficiales.
- E. El uso de suelo actual que se observa en el sitio varía entre zonas de bosque, zonas ocupadas por viviendas, hoteles y el cementerio de la localidad.
- F. En la zona existe un mal manejo de las aguas superficiales y de escorrentía en la parte alta del talud, ahí se encuentran varias viviendas las cuales descargan sobre el talud el agua aumentando su condición de inestabilidad y erosión, lo cual propicia el desprendimiento y caída de bloques.
- G. En la visita realizada este día se observaron condiciones de inestabilidad en algunos sitios del cerro aledaño, principalmente se evidencian flujos de detritos o escombros y desprendimientos de bloques de roca que varían de tamaños centimétricos hasta métricos (máximo 3 metros de diámetro). Esta inestabilidad es favorecida por un alto grado de fracturación que presentan las rocas en este sitio, donde se observan 3 distintas direcciones de fracturación.

Paralela a toda la zona evaluada con caída y desprendimiento de bloques, existe una gran densidad de árboles de gran tamaño, los cuales han servido para detener bloques o materiales que se desprenden del escape y ruedan hacia la parte baja.

Teléfono: (506) 2210-2828 ext. 809 / 818 / 822 / 825 / 827 Fax: (506) 2220-1305

Apartado Postal: 5258-1000, San José, Costa Rica

Página Web: www.cne.go.cr Correo Electrónico: prevencion@cne.go.cr







Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias Investigación y Análisis de Riesgo

IAR-INF-0231-2015

V. Conclusiones

- A. Según el mapa de amenazas naturales potenciales de la CNE en la zona no existe alguna afectación identificada, sin embargo en la visita realizada al área evaluada hay sectores que presentan problemas de estabilidad con desprendimientos, caídas de bloques de rocas y el descenso de flujos de detritos, los cuales avanzan como máximo unos 50 metros, otros que logran recorrer más distancia son detenidos por los árboles que se ubican en la zona plana.
- B. Existen zonas con pendientes de fuertes a bajas, y depresiones donde el agua superficial no drena.
- C. El trazado propuesto para un camino alternativo, el cual iría pegado a la zona del talud, presenta una alta amenaza de afectación por caída de bloques, los cuales podrían representar un riesgo muy alto para los usuarios de dicha vía.

VI. Recomendaciones

- A. Se recomienda la siembra de árboles en la zona más cercana al pie del talud, los cuales sirvan de barrera natural a los bloques de roca y materiales que se desprenden y descienden hacia las partes bajas.
- B. La Municipalidad de Puntarenas y el Consejo Municipal de Distrito de Cobano no deben emitir permisos de construcción en la zona evaluada y las que se encuentran dentro de la zona marítimo terrestre definida en la ley 6043, si no es realizado un estudio de estabilidad de taludes del área de interés a concesionar o de toda la zona que presenta problemas, esto debido a la amenaza que existe por caída de bloques que puedan afectar a los usuarios y estructuras presentes y futuras. Dicho estudio servirá para zonificar las zonas estables y aptas para desarrollar proyectos de vivienda o turístico, y las posibles medidas de estabilización de los sectores identificados con problemas.
- C. El trazado original del camino propuesto para el Plan Regulador de Montezuma, debe ser modificado y alejado de la zona de afectación de caída de bloques, o al menos de los que poseen mayor tamaño. Además el desarrollo inmobiliario desde ser regulado adecuadamente, tomado en cuenta el escenario de amenaza por eventos marino costeros (Tsunami), lo anterior debido a que la zona solo posee una entrada/salida al sitio.
- D. Realizar un adecuado manejo y canalización de las aguas de escorrentía y servidas, para que no sean descargadas sobre el talud y aumenten la condición de inestabilidad.
- E. El camino que se realice debe contar con las condiciones mínimas de seguridad para los usuarios, canalización de las aguas de escorrentía y pasos a desnivel por las quebradas.
- F. Cualquier anomalía en cuanto a técnicas de construcción u omisión a las recomendaciones aquí descritas, **QUEDA BAJO TOTAL RESPONSABILIDAD** de las instituciones que otorgan los permisos, del ingeniero o responsable de la obra y de la Municipalidad respectiva de no solicitar los informes, inspecciones y correcciones correspondientes.

Teléfono: (506) 2210-2828 ext. 809 / 818 / 822 / 825 / 827 Fax: (506) 2220-1305
Apartado Postal: 5258-1000, San José, Costa Rica
Página Web: www.cne.go.cr Correo Electrónico: prevencion@cne.go.cr





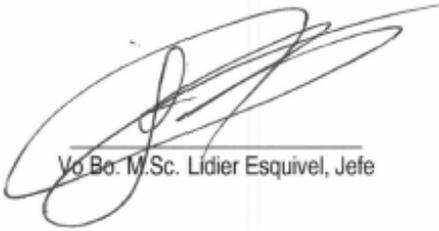
Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias Investigación y Análisis de Riesgo

IAR-INF-0231-2015

VII. Alcances del informe

- A. Este informe no sustituye los estudios técnicos necesarios y es válido únicamente con sello original de este departamento. No devenga ningún tipo de costo para los interesados y serán ellos los responsables de dar trámite al mismo ante las instituciones correspondientes.
- B. De conformidad a las resoluciones emitidas por la Sala Constitucional, con respecto a los criterios técnicos dados por funcionarios especializados de la CNE y de los Comités Asesores Técnicos, se aclara que las recomendaciones de éste informe son de carácter vinculante para las instituciones a quienes se dirigen (acuerdo 443-2011 de la Junta Directiva de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias), además, en dicho acuerdo se establece una serie de pasos apegados a la normativa actual de país, en cuanto a las regulaciones y medidas que deben efectuar los municipios en el ámbito de la Gestión del Riesgo.


Geofrías Enrique Sánchez Ureña


Vo. Bc. M.Sc. Lidier Esquivel, Jefe

C: Archivo.

BESU.

