



COMISION INTERINSTITUCIONAL DE
MARINAS Y ATRACADEROS TURISTICOS



CIMAT 152 - 2010

San José, 30 de abril del 2010

Señores

Balbino Alegre Friaza

Ing. Humberto García Corrales

MARINA DE QUEPOS

MADEQUE S. A.

Fax. 22480042

Referencia: II Consulta Previa
Marina de Quepos

La Unidad Técnica de la Comisión de Marinas y Atracaderos Turísticos en sesión número 15-10, del lunes 26 de abril del 2010, atendiendo la gestión presentada por ustedes en su condición de Presidente y Responsable Técnico de la Segunda Consulta Previa para Marina de Quepos, localizada en el extremo sur de la Ciudad de Quepos, entre Punta y Bahía Nahomi y Playa la Macha; le comunica lo siguiente:

Primero. Consta en los archivos de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos, CIMAT, expediente número 26 – 2000, relativo al trámite de **CONSULTA PREVIA** realizado por su persona en representación legal de la empresa Marina de Quepos S. A., cédula jurídica 3 – 101 – 248830 sobre el interés en desarrollar una marina turística frente a la Ciudad de Quepos, específicamente en el sector aledaño al Muelle Portuario y hacia el sur abarcando el área frente a las instalaciones de Nahomi conocidas como Maracas. Esa consulta fue debidamente analizada y respondida por ésta Comisión mediante oficio CIMAT 159 – 2000 de fecha 12 de septiembre del 2000 dirigida a su persona en donde se le comunica que la Unidad Técnica de la CIMAT no recomienda la continuación de los trámites de aprobación de anteproyecto, en los términos del modelo planteado.

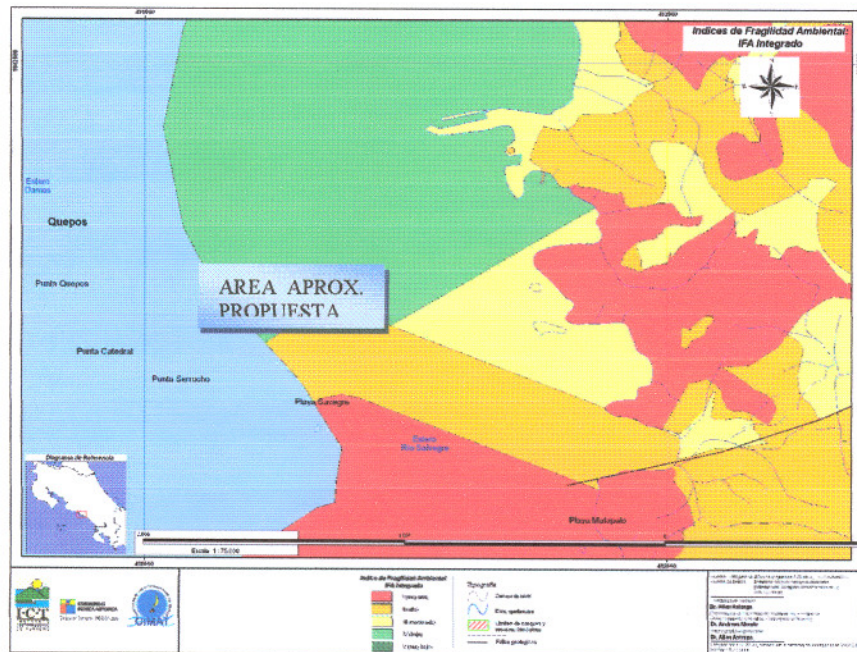
Segundo. Al día de hoy, el sector donde se propone la marina carece de Plan Regulador debidamente aprobado en el marco de la Ley 6043 y esto es un impedimento formal y legal para que se pueda considerar el área como factible de utilizarse. Las posibilidades de que la condición cambie, están sujetas primero a la determinación del Patrimonio Natural del Estado en el sector para conocer si queda zona disponible a planificar en el marco de la Ley 6043.

Tercero. El acceso público al sector está en función de una vía que debe consultarse a la Municipalidad de Aguirre y a la Dirección Vial del MOPT, para definir con claridad qué tipo de vía se trata y hasta donde está formalmente constituida.

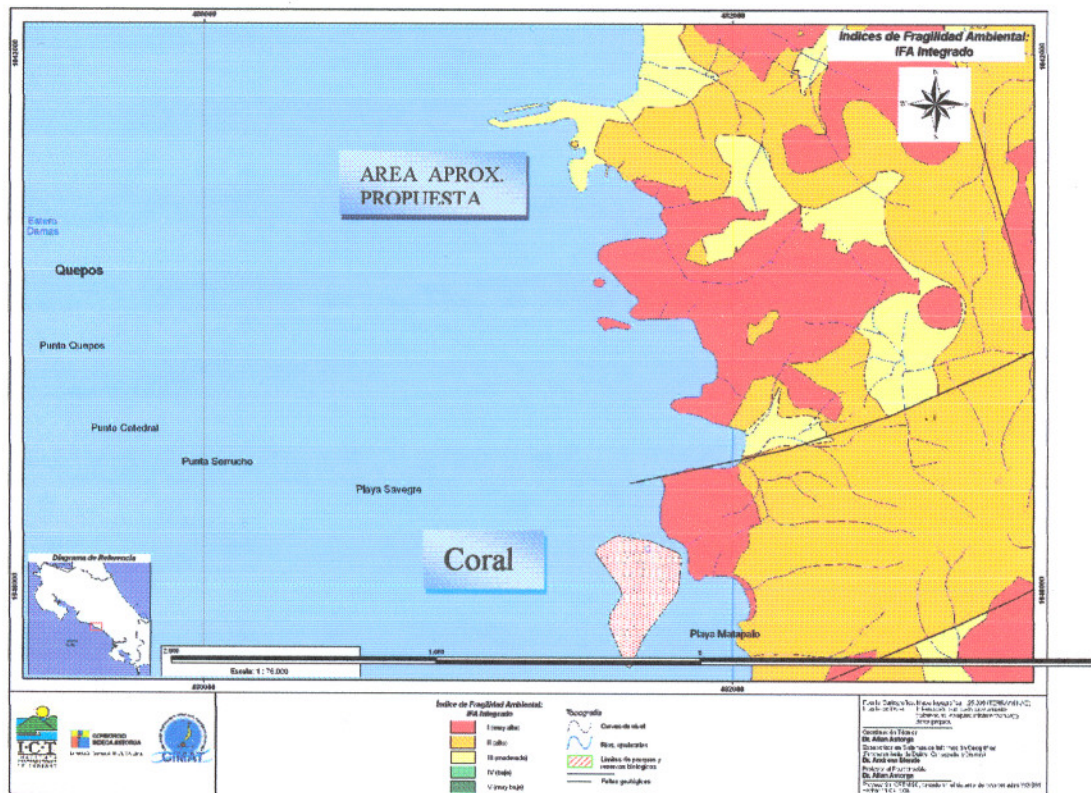
Cuarto. De acuerdo al estudio desarrollado por CIMAT sobre la Caracterización Ambiental en la costa Pacífica para el potencial desarrollo de marinas, muestra lo siguiente:

La mayor parte del área donde se pretende desarrollar la propuesta se ubicaría en un sitio de categoría 3, cuya combinación sería IFA Marino moderado + IFA Terrestre Muy Alto, el resto de la zona se ubica en un sitio de categoría cuya combinación entre la caracterización terrestre y marina sería; fragilidad marina baja + fragilidad terrestre moderada y fragilidad marina baja + fragilidad terrestre muy alta.

Según la combinación de las fragilidades marino y terrestre, el estudio no recomienda descartar **a priori**, el desarrollo de una marina en ese sitio, no obstante, al definirse la parte terrestre como de fragilidad muy alta, será necesario determinar a través del Plan Regulador Costero, la compatibilidad de los uso que exige la parte de la marina con los establecidos dentro del Plan. Ver mapa



Con respecto al factor presencia de arrecifes en la caracterización ambiental marina se observa una mancha de coral en la parte sur fuera del área a solicitar en concesión, sería recomendable verificar en campo esta situación para descartar o implementar medidas preventivas si fuera del caso. Ver mapa.



Quinto. En cuanto al concepto de “marina turística”, el modelo de conjunto presentado propone los servicios e instalaciones mínimas que establece la Ley 7744.

Sexto. El carácter orientador de la consulta, nos permite hacer las siguientes observaciones al **modelo de conjunto** facilitado, con la consideración que son apreciaciones generales que deben valorarse para definir su factibilidad técnica, económica y de aceptación por parte de la Municipalidad:

a.-Se presupone un área de grandes dimensiones (aproximadamente 87 Ha.) en concesión para consolidar 800 espacios barco, servicios básicos establecidos por la Ley 7744 y edificaciones para hotel y condohotel, asumiendo una utilización exclusiva de la zona entre mareas y la zona cubierta permanentemente por el mar.

En estos momentos en área de concesión conformada por zona pública y área cubierta permanentemente por el mar, únicamente se evalúan como parte de una marina, los servicios e instalaciones mínimas que fija el artículo 3° de la Ley 7744, quedando los usos de hotel y condohotel para la zona restringida o en propiedad privada.

b.-Sin conocer el detalle de las obras de abrigo sugeridas, por su extensión y niveles de profundidad a que se localizan, requerirán de grandes cantidades de material para su construcción. Debe analizar este factor con sumo cuidado, determinando las fuentes de material para abastecimiento, pues éstas representan uno, si no el más alto, de los costos de infraestructura en una marina.

Por lo anterior, damos por concluida esta Consulta Previa, recomendando la prioridad de gestionar acciones institucionales que permitan la determinación oficial del Patrimonio Natural del Estado y definición de usos del suelo, como áreas utilizables en zona marítimo terrestre, a través de un Plan Regulador; elementos sin los cuales la escala real del proyecto es intangible.

De ustedes cordialmente,

Ing. Oscar Villalobos Charpentier
Secretario Técnico, CIMAT



Arq. Francisco Aragón Solórzano
Coordinador Unidad Técnica

c.c. Arq. Antonio Farah, Unidad de Planeamiento Turístico, ICT
SETENA, Expediente N° D1-117-2010-SETENA
Concejo Municipal de Aguirre.
Expediente
Consecutivo.